Beschränkt f. d. Austausch

Boden- und Wohnverhältnisse in Basel

Eine Untersuchung über die Entwicklung der modernen Stadterweiterung unter dem liberalen Wirtschaftssystem und im Übergang zur planmäßig gestaltenden Stadtbaupolitik

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung
der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften
der Philosophisch-Historischen Fakultät
der Universität Basel

vorgelegt von

Hubert E. Salathin
aus Basel

Buchdruckerei Effingerhof AG., Brugg
1942

Boden- und Wohnverhältnisse in Basel

Eine Untersuchung über die Entwicklung der modernen Stadterweiterung unter dem liberalen Wirtschaftssystem und im Übergang zur planmäßig gestaltenden Stadtbaupolitik

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung
der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften
der Philosophisch-Historischen Fakultät
der Universität Basel

vorgelegt von

Hubert E. Salathin
aus Basel

Buchdruckerei Effingerhof AG., Brugg

Genehmigt von der Philosophisch-Historischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. Hans Ritschl und Dr. Edgar Salin.

Basel, den 11. Februar 1938.

Prof. Dr. *H. Schmalenbach*
Dekan.

R UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Die Arbeit erscheint gleichzeitig als Buchausgabe im Verlag B. Wepf & Co. in Basel

(Behördliche Bewilligung Nr. 5180 vom 14. Juli 1941, gemäß BRB vom 3. Oktober 1939)

Vorwort

Die vorliegende Arbeit ist auf Anregung meines hochverehrten Lehrers Herrn Professor Dr. *Hans Ritschl* entstanden. Für seine stetige Förderung und wertvolle Unterstützung bin ich ihm zu herzlichem Danke verpflichtet. Auch möchte ich an dieser Stelle den Behörden, Verwaltungen und Privaten nochmals besten Dank aussprechen für ihr Wohlwollen und Entgegenkommen bei der Beschaffung der notwendigen Unterlagen und Pläne für meine Arbeit.

Der Verfasser.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 3
Literatur- und Quellenverzeichnis 5
Vorbemerkung 7
Übersichtsplan 9

1. Kapitel: Stadterweiterung und Bebauungsplan

I. Die Bevölkerungsbewegung 11
II. Natürliche und künstliche Grundlagen und Hemmungen . . 20
III. Zusammenhang der Stadterweiterung mit den vorhandenen Straßen, Wegen und der landwirtschaftlichen Flureinteilung . . 32
IV. Straßenbau 35
V. Wasserversorgung 39
VI. Kanalisation 45
VII. Gas und Elektrizität 48
VIII. Zweckviertel, Parkanlagen, Grünflächen und Alleestraßen . . 55
IX. Eingemeindungen 64
X. Verkehrsmittel: a) Straßenbahnen 66
b) Vorortsbahnen 70
c) Eisenbahnlinien 71
XI. Stadterneuerung 71
XII. Besitzverhältnisse 74

2. Kapitel: Bauordnung und Hausform

I. Bauordnung 83
II. Bauparzelle und landwirtschaftliche Parzelle 86
III. Hausform 87

3. Kapitel: Kapitalbeschaffung

I. Bodenverschuldung und Gläubigerkategorien 115
II. Die Frage der nachgehenden Hypotheken 123
III. Der Hypothekenzinsfuß. 126

4. Kapitel: Wohnungsverhältnisse

I. Wohnungsgröße und Zimmerzahl (Klein-, Mittel- und Großwohnungen) 129
II. Wohngebiete, Haustyp und Stockwerklage 132
III. Behausungsziffer und Haushaltungsgröße (Wohndichtigkeit) . . 134
IV. Wohnungsinhaber und Wohnungsausstattung 137

5. Kapitel: Bodenpreise und Mieten

I. Bodenpreise und Grundrente 140
II. Mieten 149
Schlußbetrachtung 157
Anhang: Bonner Wortgebrauch 162

Literatur- und Quellenverzeichnis

Becker, Friedrich: Die Boden- und Wohnverhältnisse in Freiburg im Breisgau, Basler Dissertation, Quakenbrück 1933.

Bernoulli, Hans: Schweizerische Bauzeitung 1917.

Blum u. Nüesch: Basel einst und jetzt, Basel 1907 u. 1913.

Brugger, Erich: Industrielle Betriebe des Kantons Baselstadt, Genfer Dissertation, Genf 1935.

Bücher, Karl: Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1.–19. Februar 1889, Basel 1891.

Cassel, Gustav: Theoretische Sozialökonomie, Leipzig 1918.

Damaschke, A.: Die Bodenreform, Jena 1920.

Drerup, Martha: Grundstückmarkt und Wohnungswesen der Stadt Münster im Rahmen der Leistungen städtischer Bodenpolitik, Münster 1930.

Eberstadt, Rudolf: Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen in Belgien, Jena 1912.
Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen, Jena 1918.
Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920.
Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

Eichenberger, W.: Aus der Siedelungs- und Verkehrsgeschichte Basels, 112. Neujahrsblatt, Basel 1934.

Fuchs: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930.

Geering, Traugott: Die wirtschaftlichen Kräfte Basels, in „Basel, ein Stadtbuch", Basel 1932.

Geldner u. Voigt: Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.

Habicht, K: Die zweite Hypothek, Zürcher Dissertation, Zürich 1922.

Hassinger, R.: Basel, ein geographisches Städtebild, Basel 1927.

Hegi, Rudolf: Die Entwicklung der Wasserversorgung von Basel vom 13. Jahrhundert bis zur Gegenwart, Med. Dissertation, Basel 1928.

Hummel, Th.: Die Dynamik der Bodenpreise im Kanton Basel seit 1869, Basel 1932.

Kozak, Th.: Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt, Basel 1899.

Law, Gwan: Die Kleingartenbewegung in der Schweiz, Basler Dissertation, Lörrach 1934.

Mangold, Fritz: Denkschrift über die staatlichen Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im Kanton Baselstadt, Basel 1906.

Mangold, K. v.:	Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907.
Michel, Oskar:	Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899–1924, Basler Dissertation, Bern 1927.
Mildschuh, W.:	Mietzinse und Bodenrente in Prag, Wien 1909.
Nüesch u. Blum:	Basel einst und jetzt, Basel 1907 und 1913.
Pohle, L.:	Die Wohnungsfrage II, Berlin 1920.
Ruf, Walter:	Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Zürich 1930.
Saladin, Valentin:	Liegenschaftsverkehr und Hypothekarkredit im Wirtschafts- und Hotelgewerbe der Stadt Basel, Basel 1900.
Sandreuter, Rud.:	Kommunale Bodenpolitik in der Schweiz, Basel 1935.
Schwab, H.:	Riehen seit 1825, Basel 1935.
Speiser, Paul:	Erinnerungen aus meiner öffentlichen Tätigkeit von 1875–1919, Basel 1935.
Spiethoff, Arthur:	Boden und Wohnung, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 20, Jena 1934.
Steiner, Reinhold:	Der Einfluß des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften, Basel 1932.
Stöcklin, Walter:	Die Stellung der Basler Vorortgemeinden in der großstädtischen Agglomeration, Basler Dissertation, Laufen 1928.
Vogts, Hans:	Das Kölner Wohnhaus, Köln 1914.
Voigt u. Geldner:	Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.
Weber, Adolf:	Boden und Wohnung, Leipzig 1908.
Weber, H.:	Über Bodenrente und Bodenspekulation, Leipzig 1904.
Wenger, Rudolf:	Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der Schweiz, Basler Dissertation, Lachen 1931.
Wieser, F.:	Theorie der städtischen Grundrente, München 1909.
Wissing, Jürgen:	Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 15, Bonn u. Leipzig 1929.
Andere Quellen:	Gesetzessammlung betr. Straßen, Kanalisation, Baupolizei und Bauwesen.
	Jahres- und Verwaltungsberichte der Basler Straßenbahnen, des Gas-, Wasser- und Elektrizitäts-Werkes, sowie des Grundbuches.
	Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Heft 8, 32, 38, 40, 46, 49, 50, 55, 58 und 59.
	Ratschläge und Gesetzesvorlagen betr. das Bauwesen im Kanton Baselstadt seit 1845, Archiv der Staatskanzlei.
	Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt.
	Jahresberichte der Bürgschaftsgenossenschaft Basler Hausbesitzer.
	Nationalzeitung, Jahrgang 1936.
	Basler Nachrichten, Jahrgang 1936.

Vorbemerkung

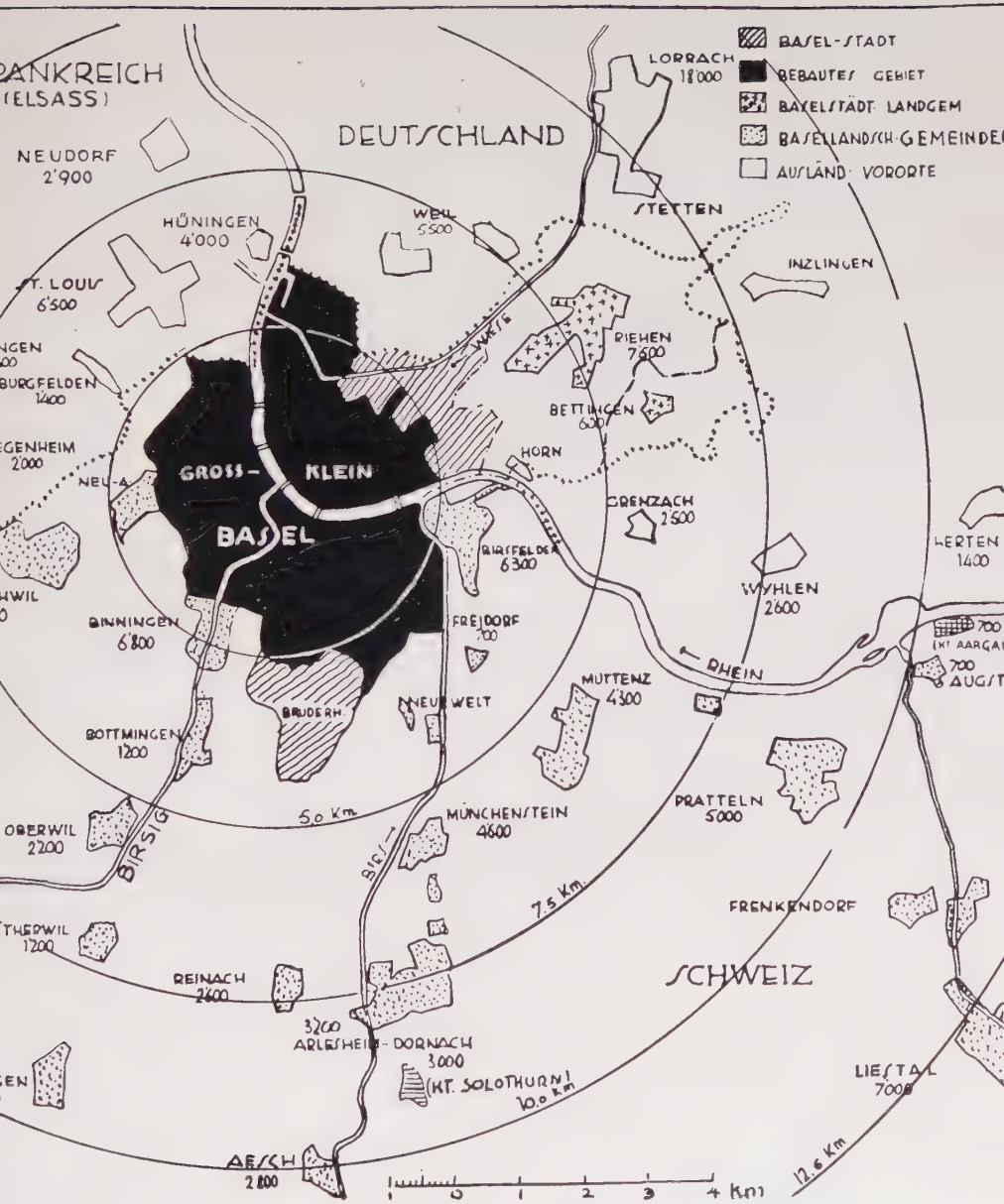
Im Verlaufe zahlreicher Untersuchungen über Boden und Wohnung, die im Gesellschafts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Institut der Universität Bonn durchgeführt wurden, hat sich ein festumrissener Wortgebrauch für dieses Wissensgebiet ergeben. Da der Basler lokale Wortgebrauch vor allem in gewissen wichtigen Begriffen wesentlich davon abweicht, die vorliegende Arbeit sich aber aus Gründen der Einheitlichkeit des Bonner Wortgebrauchs bedient, ist am Schluß (Anhang) eine Zusammenstellung der wichtigsten Ausdrücke des Bonner Wortgebrauchs beigefügt [1]). Um diese begriffliche Divergenz klarzulegen, sei nur auf das Beispiel der Mietkaserne verwiesen. Was in Basel allgemein als Mietkaserne bezeichnet wird, ist im Grunde ein höchst harmloses Mietstockwerkhaus, das mehrere, aus zusammenhängenden Wohnräumen und Küche bestehende, für sich abgeschlossene Wohnungen enthält, keinesfalls aber das im Wohnungswesen allgemein angeprangerte Unding eines Wohngefängnisses mit vierseitiger Hofumbauung und mindestens vier Stockwerken, das Basel als Wohnhaustyp gar nicht kennt.

[1]) Vergleiche darüber Spiethoff, Prof. Dr. Arthur: Boden und Wohnung, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 20, Jena 1934.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546712_0067

ÜBERSICHTSPLAN
BASEL UND SEINE VORORTE



1. Kapitel

Stadterweiterung und Bebauungsplan

I. Abschnitt

Die Bevölkerungsbewegung

Das schnelle Anwachsen der Bevölkerungszahl im Gefolge der Entwicklung von Handel, Verkehr und Gewerbe stellte der modernen Stadt die Aufgabe einer mächtigen und oft schnellen Vergrößerung, die wir als Stadterweiterung bezeichnen. Die Untersuchungen über das Boden- und Wohnungswesen der modernen Städte sehen sich so zunächst vor die Frage gestellt: Wie wurde diese Stadterweiterung im System der freien Marktwirtschaft durchgeführt, welche regelnden Eingriffe erwiesen sich bereits unter der Herrschaft der liberalen Ideen als unumgänglich und welche planmäßigen Eingriffe wurden mit dem Übergang zu einer gestaltenden Stadtbaupolitik vorgenommen. Mit dieser Fragestellung wird auch hier die Entwicklung der Stadt Basel untersucht.

Die erste Anschauung von den Aufgaben, die der Stadterweiterung in Basel gestellt waren, gewinnen wir aus den Ziffern der Bevölkerungsbewegung. Die folgende Tabelle zeigt das Anwachsen der Einwohnerzahl, ferner die absolute und relative Zunahme von Jahrfünft zu Jahrfünft. Auffallend sind die großen Schwankungen, deren Zusammenhang mit den Konjunkturzyklen hier nicht zu untersuchen ist, wiewohl diese Zahlen Ausgangspunkt für unsere Betrachtungen sind. Das Schwanken bedeutet, daß für das Baugewerbe entsprechende Schwankungen im Beschäftigungsgrade gegeben waren. Die Aufgliederung der Bevölkerungszunahmen in Geburtenüberschuß und Wanderungsgewinn ergibt, daß die weit stärkeren Schwankungen beim Wanderungsgewinn liegen. Die Zu-

wandernden aber werden gerade eine unmittelbare und zu ihrer Zahl proportionale Nachfrage nach neuen Wohnungen äußern. Die durch die Geburtenzahl anwachsende Familie wird nur in geringerem Grade und nur, wenn es die ökonomischen Verhältnisse erlauben, mehr Wohnraum in Anspruch nehmen. Erst die heranwachsenden Kinder, die sich verselbständigen und eine Familie gründen, werden aus dieser Zahlenreihe eine Nachfrage nach selbständigen Wohnungen ausüben und nur insoweit zusätzlich, als noch eine natürliche Zunahme vorliegt.

Die Entwicklung der Bevölkerung in Basel nahm zahlenmäßig folgenden Verlauf [1]):

Tabelle 1:

Jahre	Einwohnerzahl		Zunahme		davon durch	
	am Anfang der Periode	am Ende der Periode	absolut	in %	Geburtenüberschuß	Wanderungsgewinn
1835/1837	23 254	24 316	1 062	4,6	—[2])	—
1838/1847	24 316	28 067	3 751	15,4	—	—
1848/1850	28 067	29 555	1 488	5,3	—	—
1851/1860	29 555	40 680	11 125	37,6	—	—
1861/1870	40 680	47 100	6 420	15,7	—	—
1871/1875	47 100	56 030	8 930	18,9	2 910	6 020
1876/1880	56 030	64 300	8 270	14,7	3 630	4 640
1881/1885	64 300	69 980	5 680	8,8	3 270	2 410
1886/1890	69 980	77 520	7 540	10,7	3 430	4 110
1891/1895	77 520	90 710	13 190	17,0	4 890	8 300
1896/1900	90 710	112 240	21 530	23,7	7 380	14 150
1901/1905	112 240	123 920	11 680	10,4	7 670	4 010
1906/1910	123 920	136 130	12 210	9,8	6 590	5 620
1911/1915	136 130	139 650	3 520	2,6	5 100	1 580
1916/1920	139 650	140 870	1 220	0,8	670	550
1921/1925	140 870	143 910	3 040	2,1	1 620	1 420
1926/1930	143 910	155 040	11 130	7,7	1 160	9 970
1931/1935	155 040	169 230	14 190	9,2	1 165	13 025

[1]) Laut Angaben der Statistischen Jahrbücher des Kantons Baselstadt und Publikationen des Statistischen Amtes.

[2]) Nach einer Mitteilung des Statistischen Amtes existiert für die Zeit vor 1870 noch keine systematische Aufteilung der Bevölkerungszunahme in Geburtenüberschuß und Wanderungsgewinn.

Eine wesentliche Bedeutung für die allgemeine Bevölkerungsentwicklung kommt den Wanderungsbewegungen zu. Im Gegensatz zu der mehr oder weniger regelmäßigen, stark nach oben tendierenden Entwicklung der allgemeinen Einwohnerzahl (mit Ausnahme der Weltkriegsjahre und ihren selbstverständlichen Folgeerscheinungen) zeigen sich bei der Zuwanderung bedeutende Schwankungen und ein verhältnismäßig großer Umfang, Erscheinungen, die gerade durch die überaus starke wirtschaftliche Entwicklung bedingt sind. In den Jahren 1911–1934 sind rund 721 000 Personen von der baselstädtischen Wanderungsstatistik erfaßt worden, d. h. daß in einem Zeitraum von 24 Jahren die mittlere Wohnbevölkerung nahezu fünfmal umgesetzt worden und in je 5 Jahren die gewanderte Masse der Gesamtbevölkerung gleichgekommen ist. Dieser schnelle Umschlag der Bevölkerung bedeutet eine überraschend kurze durchschnittliche Wohndauer der einzelnen Familien in der Stadt, wenn schon die Ledigen, wirtschaftlich Unselbständigen (Dienstboten vor allem) hier im Vordergrund stehen und die Durchschnittsziffer stark drücken. Immerhin können wir aus dieser Ziffer den Schluß ziehen, daß eine Stadt mit so stark fluktuierender Bevölkerung einen hohen Anteil von Mietswohnungen wird aufweisen müssen und daß das Eigenheim auch aus diesen Gründen nicht die vorherrschende Wohnform in der modernen Stadt bleiben konnte oder wieder zu werden vermöchte.

Die Zahlen der mittleren Wohnbevölkerung, aufgeteilt nach dem Stadtgebiet und den drei, resp. heute nach der Eingemeindung von Kleinhüningen [3]) verbleibenden zwei Landgemeinden ergeben folgendes Bild:

[3]) Die Eingemeindung von Klein-Hüningen erfolgte auf den 1. Januar 1893 mit einem Einwohnerbestand von 1322 Seelen.

Tabelle 2:

Mittlere Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt.

Jahr	Stadt Basel	Landgemeinden				Total
		Klein-Hüningen	Riehen	Bettingen	Total	
1870	43 770	740	1 790	380	2 910	46 680
1875	51 800	910	1 920	400	3 230	55 030
1880	59 930	1 150	2 040	430	3 620	63 550
1885	65 800	1 250	2 110	450	3 810	69 610
1890	72 750	1 360	2 250	470	4 080	76 380
1895	86 030	—[3])	2 370	480	2 850	88 880
1900	107 670	—	2 560	490	3 050	110 780
1905	119 480	—	2 800	470	3 270	122 750
1910	131 060	—	3 150	460	3 610	134 670
1915	135 770	—	3 920	480	4 400	140 170
1920	135 430	—	4 170	500	4 670	140 100
1925	137 600	—	5 110	510	5 620	143 220
1930	147 220	—	6 280	540	6 820	154 040
1935	160 310	—	7 450	520	7 970	168 280

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts nahm die Entwicklung der Stadt Basel einen ungeahnten Aufschwung. Die Ausdehnung der Gewerbe und die einsetzende Industrialisierung zogen immer neue Bevölkerungsmassen nach der Stadt, deren kapitalistische Gewerbeentwicklung zusätzlicher Arbeitskräfte vom Lande, aus kleinen Städten und aus noch nicht in die kapitalistische Entwicklung einbezogenen Gebieten bedurfte. Diesen im einzelnen, wie im gesamten mannigfaltigen Bevölkerungszustrom und seine Reaktionen in der Bewegung der Bevölkerung aufzuzeigen, ist einesteils mit großen Schwierigkeiten verknüpft, andernteils überhaupt unmöglich. Seit der im Jahre 1833 erfolgten Trennung zwischen Baselstadt und Baselland ist das Gebiet des Kantons Basel-Stadt so eng begrenzt (Stadtgemeinde 2402 ha, Landgemeinden 1304 ha), daß die bauliche Entwicklung seit Jahrzehnten weit über diese Grenzen hinausgeflutet und damit ein großer und wichtiger Teil der Erweiterungsbewegungen dem städtischen Einflußgebiet entzogen ist. Die vorhandene, sehr mannigfaltige und aufschlußreiche Bevölkerungs-Statistik der Stadt- und Landgemeinden umfaßt aber nur das Gebiet des Kantons Baselstadt und nicht auch

die umliegenden, politisch selbständigen und unter anderer Kantonshoheit stehenden Vororte, in denen sich die Stadterweiterung zu wesentlichen Teilen vollzog. Das Fehlen dieser selbständigen Vorortsgemeinden in den jährlichen Zusammenstellungen und Fortschreibungen der städtischen Bevölkerungsstatistik läßt sich nicht restlos beheben durch Ergänzungen aus der eidgenössischen Volkszählungsstatistik und eventuellen lokalen Erhebungen. Dadurch fallen aber zum Teil gerade diejenigen Bewegungen aus, die erfaßt werden sollten.

Das Größenverhältnis zwischen Bevölkerung im eigentlichen Stadtgebiet und Gesamtbevölkerung im Einflußgebiet der Stadt ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich.

Tabelle 3 [4]):

Jahr	Einwohnerzahl im Einflußgebiet		
	Stadt	Vororte [5])	Total
1895	86 000	2 900	88 900
1904	117 000	11 800	128 800
1913	138 100	23 400	161 500
1923	135 800	48 400	184 200
1931	149 800	67 200	217 000
1934	155 200	78 900	234 100

Aus diesen Zahlen ergibt sich ohne weiteres die große Bedeutung, die diesen im Einflußgebiet liegenden außerkantonalen Vorortsgemeinden im Rahmen der Stadterweiterung zukommt.

Die Gliederung der Erwerbstätigen der Wohnbevölkerung in Berufsgruppen nach den Ergebnissen der Volkszählungen von 1910 und 1930 ergibt für Baselstadt folgendes Bild:

[4]) Diese Zahlen stammen aus den Verwaltungsberichten der Basler Straßenbahnen und beziehen sich auf die durch Straßenbahn- und Autobuslinien mit Basel verbundene Umgebung (vgl. Übersichtsplan auf Seite 9 und Seite 68).

[5]) Die Einwohnerzahlen der einzelnen Vororte sind aus dem am Anfang beigehefteten Übersichtsplan: Basel und seine Vororte, ersichtlich.

Tabelle 4:

Gliederung der Wohnbevölkerung von Basel-Stadt nach ihrer Beschäftigung (Unternehmerberuf).

Berufsgruppen	1910			1930		
	Tätige	Ernährte		Tätige	Ernährte	
	absolut	absolut	in % der Bevölkerung	absolut	absolut	in % der Bevölkerung
A. Urproduktion Bergbau, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	1 175	2 443	1,8	1 040	1 932	1,3
B. Gewerbe und Industrie Nahrungsmittel, Bekleidung, Chemische-, Textil- und Metallindustrie	31 309	65 397	48,1	36 698	66 727	43,0
(davon Baugewerbe)	(7 544)	(18 819)	(13,8)	(8 428)	(16 639)	(10,7)
C. Handel Handel, Bank, Versicherung, Gastgewerbe	12 890	25 730	18,9	21 112	35 303	22,8
D. Verkehr Öffentliche und private Unternehmungen	5 878	16 916	12,4	6 273	14 841	9,5
E. Freie Berufe Verwaltung, Erziehung, Krankenpflege, Kirche und Kunst	5 434	12 756	9,4	5 991	12 267	7,9
F. Persönliche Dienste	1 249	2 015	1,5	8 538	8 991	5,8
G. Berufslose	—	10 661	7,9	—	14 969	9,7
Gesamtbevölkerung		135 918	100,0		155 030	100,0

Rein größenmäßig stehen heute Gewerbe und Industrie mit 43 % der Bevölkerung an erster Stelle, während der Handel mit rund 23 % den zweiten Platz einnimmt. Verkehr, freie Berufe und Berufslose umfassen je nicht ganz einen Zehntel, die Gruppe

persönliche Dienste einen Zwanzigstel der Bevölkerung. Eine Sonderstellung nimmt auf Grund ihrer begreiflichen Kleinheit die Gruppe Urproduktion ein mit nur 1,3 % der Bevölkerung. Ihre Untergruppen Landwirtschaft und Gartenbau haben sich nur in ganz bescheidenem Ausmaße und hauptsächlich in den Landgemeinden erhalten. Ganz unbedeutend sind Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei, die zusammen im Jahre 1930 nur noch insgesamt 22 Ernährte aufweisen. Die ständig fortschreitende Ausdehnung der Stadt hat mehr und mehr die Äcker und Wiesen in Baugrund verwandelt.

Vergleichen wir diese Zahlen der einzelnen Gruppen von 1930 (Ernährte) mit denjenigen vom Jahre 1910, so finden wir die Verhältnisse innerhalb der Gesamtbevölkerung bedeutend verschoben. Die Gruppe Gewerbe und Industrie, d. h. also die große Masse der Arbeiterbevölkerung, hatte von 1910–1930 nur einen Zuwachs von rund Tausend zu verzeichnen, blieb sich also fast gleich, während die Gruppe Verkehr sogar um rund zwei Tausend abnahm. In starkem Gegensatz dazu steht die große Zunahme in den Gruppen Handel (10 000), Personal (6900) und Berufslose (4000). Für die vorliegende Untersuchung ist diese Umlagerung der Bevölkerungsgruppen insofern von großer Bedeutung, als sich mit diesen Verschiebungen auch der Wohnungsbedarf wesentlich verändert.

Einerseits ist kein vermehrter Bedarf nach Arbeiterwohnungen vorhanden, ausgenommen Ersatzbauten oder verbesserte Bauten, während anderseits die Nachfrage nach kleinbürgerlichen und gutbürgerlichen Wohnungen wesentlich ansteigt. Daraus ist deutlich die überwiegende Tendenz der Entwicklung als Handelsstadt zu erkennen.

Von besonderem Interesse für die vorliegende Arbeit ist aber noch eine weitere Zahlenreihe der Bevölkerungsstatistik, die der Eheschließungen. Für Baumarkt und Wohnungsbedarf sind speziell drei Momente der Bevölkerungsbewegungen maßgebend, nämlich die Wanderungen, die Eheschließungen und der Geburtenüberschuß. Abgesehen vom Bedarf nach größerer Wohnung bei wachsender Familie ist neben dem Geburtenüberschuß, dessen Wirkung auf die Wohnungsnachfrage meist erst in einem späteren Zeitpunkt wesentlich spürbar wird – nämlich wenn dieser in das heiratsfähige Alter eintritt – die Einwirkung der Eheschlie-

ßungen auf den Wohnungsmarkt unmittelbar. Wenn auch allgemein angenommen wird, daß junge Ehepaare nach der Verheiratung nicht immer sofort eine eigene Wohnung beziehen, sondern zunächst oft bei Eltern, Verwandten oder in Untermiete wohnen, so spielt diese Tatsache praktisch keine große Rolle, da in der Regel nach kurzer Zeitdauer doch eine eigene Wohnung bezogen wird, so daß es sich eigentlich nur um eine zeitliche Parallelverschiebung des Wohnungsanspruchs handelt [6]).

Anders verhält es sich bei Eheschließungen zwischen Geschiedenen und Verwitweten unter sich oder mit ledigen Ehepartnern. Da Geschiedene (Frauen) oder Verwitwete (Männer und Frauen) in den weitaus meisten Fällen schon über eine eigene Wohnung verfügen, entsteht im Falle der Eheschließung nicht nur kein neuer Wohnungsbedarf, sondern es wird vielmehr noch eine Wohnung frei, ausgenommen bei der Verheiratung von geschiedenen Männern mit ledigen Frauen. *Wenger* [7]) hat diese Zahlen für Basel folgendermaßen berechnet:

Eheschließungen zwischen Witwern und Witwen in den Jahren 1911–1920 237, zwischen Witwern und geschiedenen Frauen 73, zusammen 310 Eheschließungen, die eigentlich eine Haushaltauflösung bedeuten. Dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 282 Eheschließungen zwischen geschiedenen Männern und ledigen Frauen, woraus sich ein mehr von 28 frei werdenden Wohnungen ergibt. Wenger leitet daraus für die Schätzung des jährlichen Neuwohnungsbedarfes auf der Ziffer der Eheschließungen basierend einen durchschnittlichen Minderbedarf von nicht ganz 3 pro Jahr ab. Dabei übersieht Wenger aber, daß alle Eheschließungen, gleichgültig welcher Zivilstandskombination, in die Zahlen der Eheschließungsstatistik eingehen und sich somit die Berechnung für den angegebenen Zeitraum von 1911–1920 folgendermaßen stellt:

Bei einem Total von 10086 Eheschließungen in den Jahren 1911–1920 ergeben sich zwischen Witwern und Witwen und zwischen Witwern und geschiedenen Frauen 310 Eheschließungen, die nicht nur keiner neuen Wohnung bedürfen, sondern noch je

[6]) Vgl. Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt 1913. Statistik der Stadt Zürich, Heft 15.

[7]) Wenger, Rudolf: Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz unter besonderer Berücksichtigung der Kriegs- und Nachkriegszeit. Dissertation der phil. Fakultät der Universität Basel. 1931, Seite 10 f.

eine Wohnung frei werden lassen. Diese Zahl von 310 ist demnach doppelt in Rechnung zu setzen. Dazu kommen 76 Ehen zwischen geschiedenen Männern und Witwen, sowie 51 Eheschließungen zwischen geschiedenen Männern und geschiedenen Frauen, die laut Annahme bereits über je eine Wohnung auf Seite der Frau verfügen, so daß sich für den angegebenen Zeitraum ein Minderbedarf von 747 Wohnungen ergibt. Dies entspricht aber einer jährlichen Differenz von 7,4 % oder ist gleichbedeutend einem jährlichen Minderbedarf von 75 Wohnungen. Diese bedeutende Differenz ist also zu berücksichtigen, d. h. sie ist bei der Schätzung des Neuwohnungsbedarfes an Hand der Zahl der Eheschließungen in Abzug zu bringen.

Tabelle 5:

Eheschließungen der Wohnbevölkerung, Wanderungsgewinn und Wohnungszuwachs im Kanton Baselstadt.

Jahresgruppen	Eheschließungen	Wanderungsgewinn	Wohnungen		
			Neuerstellte	Aufgehobene	Zuwachs
1906/10	5 638	5 620	4 397	456	3 941
1911/15	4 984	— 1 580	3 333	158	3 175
1916/20	5 102	550	765	160	605
1921/25	6 448	1 420	2 950	140	2 810
1926/30	7 178	9 970	7 170	400	6 770
1931/35	8 219	13 025	8 775	261	8 514
1931	1 647	3 882	1 865	45	1 820
1932	1 660	3 919	2 167	59	2 108
1933	1 570	2 193	1 858	33	1 825
1934	1 703	1 785	1 887	45	1 842
1935	1 639	1 246	998	79	919

In den Jahren 1910–1913 sind es durchschnittlich 1120 Trauungen pro Jahr. Diese Zahl verringert sich im Weltkrieg bis auf 640 im Jahre 1915 und steigt dann von 980 im letzten Kriegsjahr langsam auf rund 1700 pro 1935 an.

Abschließend seien noch kurz einige Zahlen über den Fremdenverkehr der letzten Jahre erwähnt. Die Folgen der Krise und der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheit und Spannung machen sich hier unangenehm bemerkbar. Ganz allge-

mein ist Basel für die Fremden lediglich Durchgangsstation, wie die folgende Tabelle deutlich aufzeigt [8]):

Tabelle 6:

Jahr	Ankünfte	Übernachtungen	Besetzung in %
1931	208 163	331 773	49,3
1932	169 328	274 561	40,7
1933	186 721	288 535	43,2
1934	194 742	304 261	38,3

Dieser starke Rückgang im Hotelgewerbe wirkt sich insofern auch auf das Bauwesen aus, als dieses im Hotelbau verhältnismäßig wenig Beschäftigung findet, ganz abgesehen von einem für das Gebiet der ganzen Schweiz bestehenden Hotelbauverbot [9]).

Außer drei Umbauten von bestehenden Gasthöfen (heute Hotel Rheinfelderhof, Touringhotel und Hotel Drei Könige) ist in den letzten Jahren im Hotelwesen keine wesentliche Bautätigkeit zu verzeichnen. Der vor einigen Jahren projektierte Bau eines Turmhotels am Schweizerischen Bundesbahnhof wurde auf Grund des eidgenössischen Verbotes untersagt.

II. Abschnitt

Natürliche und künstliche Grundlagen und Hemmungen

Basel mit dem Strom als Mittelpunkt des landschaftlichen und des persönlichen Gepräges ist die Stadt „am großen Knie des Rheines, da wo er aus dem engern und steilern Ufergelände zwischen Jura und Schwarzwald hinaustritt in die weite oberrhei-

[8]) Der Fremdenverkehr wird von der amtlichen Statistik erst seit dem Jahre 1931 erfaßt.

[9]) Die Eidgenossenschaft erließ im Jahre 1914 zum Schutze des bedrängten Hotelgewerbes ein Hotelbauverbot. Nach Ende des Weltkrieges setzte sich der Rückgang des Fremdenverkehrs weiter fort, so daß dieses Hotelbauverbot inzwischen bis zum Jahre 1940 verlängert worden ist. Für Städte über 100 000 Einwohner bestand von 1928–1932 eine Ausnahme von diesem Bauverbot.

Großbasel
mit Münster, St. Martinskirche und der Mittleren Rheinbrücke
vom Kleinbasler Ufer aus gesehen

nische Tiefebene und sich gleichzeitig nach langem ostwestlichem Lauf endgültig nordwärts wendet“ [1]). Als Verbindung mit dem natürlichen Hinterland und Einzugsgebiet der Stadt münden drei Täler, zwei von links, eines von rechts, in diesen Strombogen ein. Birs und Wiese berühren seinen Anfang und Ende, während der Birsig, von den westlichen Ausläufern des Juras herkommend, mitten im Scheitelpunkt einmündet [2]). Im Gegensatz zu Kleinbasel, das auf der rechten Rheinseite in völlig flachem Gelände gelegen ist, hat der über dem linksrheinischen Steilufer aufgebaute Stadtkern von Großbasel ganz den Charakter einer Berg- und Talstadt, verursacht durch das tiefeingefressene Mündungsbett des Birsigs, dessen Endstück, eine 100 m breite und 15–20 m tiefe Rinne, vor allem die Gestalt des Stadtbildes wesentlich beeinflußt hat. Obschon heute die hoch aufragenden, modernen Geschäftshäuser in der Talsohle das Gefühl der Tiefe verwischen und eigentliche Bergrücken und Hügelzüge in der Innenstadt nicht bestehen, hat der in der Birsigniederung stehende Bewohner die hohen Grabenränder doch als Berge empfunden und bezeichnet. Daher nennen wir heute noch die steilen Aufstiege zu beiden Seiten: Petersberg, Spalenberg, Kohlenberg, Klosterberg, Steinenberg, Münsterberg, Stapfelberg usw.

Dieser für die Gestaltung des Bildes der Innerstadt so wichtige Flußlauf ist heute allerdings in der Stadt nur noch wenig sichtbar und in seinem letzten Kilometer vor der Mündung kanalisiert und eingetunnelt.

Ganz abgesehen von den komplizierten politischen Grenzverhältnissen in und um Basel ist die nähere und weitere Ausdehnung der Stadt reich gegliedert. Im Süden, der Stadt vorgelagert, in dieser Richtung ebenes Gelände abschließend, erheben sich die Hügelrücken des Jura, zuvorderst rheinwärts steil abfallend das Bruderholz („Batterie“ 371 m ü. Meer) über Stadt und Rheintal dominierend. Marktplatz und Schifflände, die Tiefpunkte der Innenstadt, liegen 256 m respektive 252,8 m über dem Meeresspiegel.

[1]) Dr. Traugott Geering: Die wirtschaftlichen Kräfte Basels, in „Basel, ein Stadtbuch“, Basel 1932.

[2]) Vergleiche den am Anfang beigehefteten Übersichtsplan: Basel und seine Vororte.

Der Rhein, der die Stadt in einer Breite von 200 Metern durchfließt, bildet heute an und für sich kein Hemmnis mehr für die Stadterweiterung, da vier große Straßenbrücken, nämlich die Dreirosenbrücke, die Johanniterbrücke, die Mittlere Brücke und die Wettsteinbrücke (alle mit beidseitigem Fußgängersteig und Fahrbahn mit eingelegten Straßenbahngeleisen), sowie der Fußgängersteig der Eisenbahnbrücke und drei Personenfähren genügend Verbindungsmöglichkeiten vom linksufrigen und weitaus bedeutenderen Großbasel zum rechtsufrig gelegenen Kleinbasel ergeben. Zu Beginn der Stadterweiterung in den fünfziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts lagen aber die Verhältnisse wesentlich anders. Damals verfügte die Stadt nur über eine einzige Brücke, nämlich die im Jahre 1225 vom Bischof Heinrich von Thun erbaute Rheinbrücke (heute Mittlere Brücke). Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Plan zur Errichtung einer zweiten Fahrbrücke über den Rhein [3]), sowie der Verbreiterung und des Ausbaus der alten Brücke [4]) ernsthaft erwogen. Diesen Projekten wurde aber in jener Zeit aus Kostengründen und wegen Konstruktionsschwierigkeiten keine Folge gegeben. In den siebziger Jahren war aber das Problem dringender geworden, und ein diesbezüglicher Bericht an den Großen Rat empfiehlt bereits die Errichtung von zwei neuen Brücken [5]).

Wie aus dem folgenden Plan über die zeitliche Entwicklung der Stadterweiterung ersichtlich ist, war inzwischen die Besiedlung am Ring [6]) und im Matthäusquartier fortgeschritten und bedurfte einer neuen Verbindung. Noch dringender war das Bedürfnis nach der sogenannten oberen Brücke am Harzgraben (heutige Wettsteinbrücke) geworden, besonders weil hier der Verkehr mit Riehen und dem Wiesental seinen normalen Weg in die Stadt und über die Stadt hinaus suchte [7]). Im September 1877 wurde dann mit dem Bau der heutigen Wettsteinbrücke begonnen,

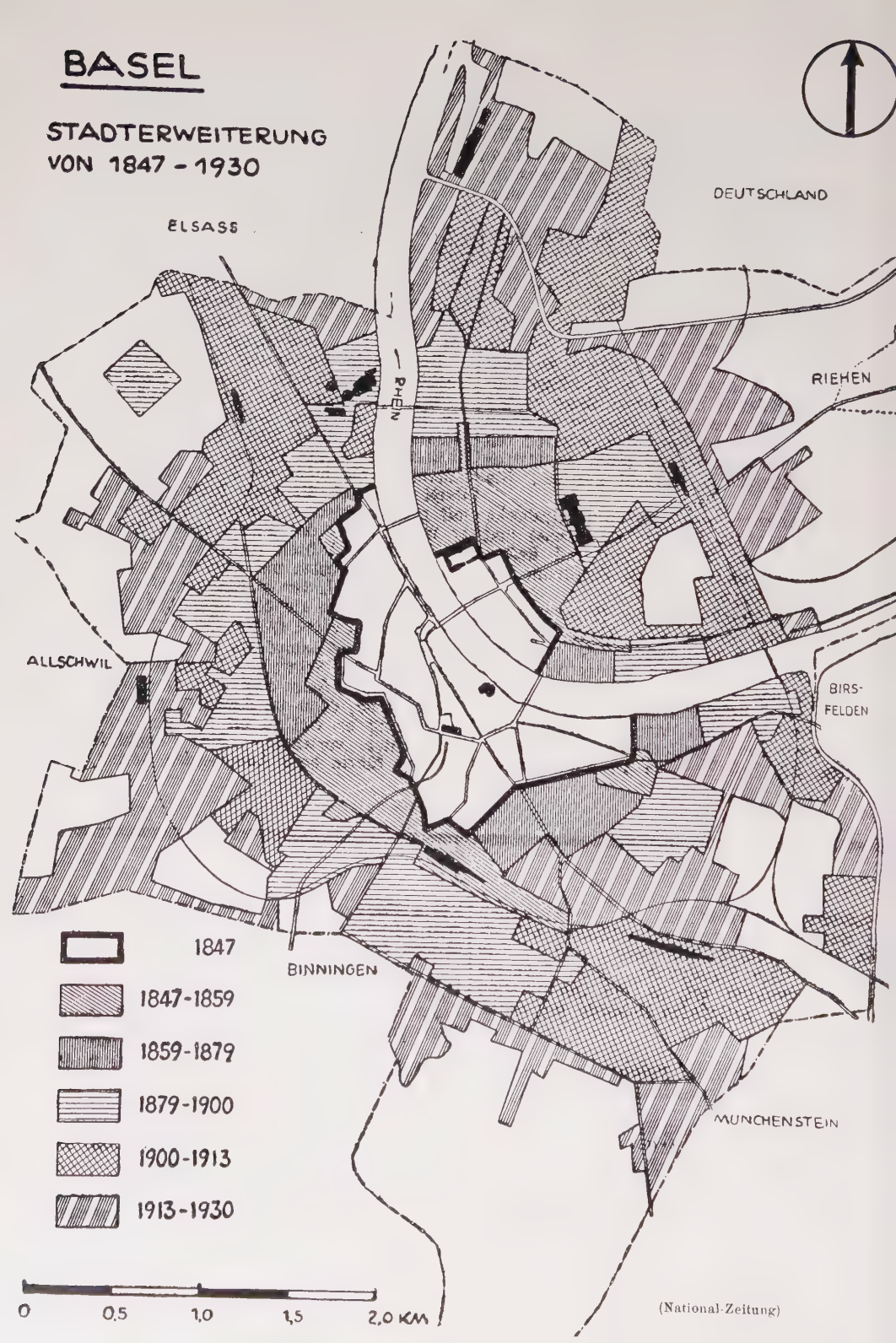
[3]) Bericht über die Herstellung einer zweiten Fahrbrücke über den Rhein in Basel, 1846.

[4]) Bericht über eine steinerne Rheinbrücke in Basel, 1855.

[5]) Bericht an den Großen Rat betreffend die Errichtung zweier neuer Rheinbrücken, Basel, 19. Mai 1873.

[6]) Vergleiche auch die Planskizze: die Wohnviertel der Stadt Basel auf Seite 58.

[7]) Die im Jahre 1873 erbaute Eisenbahnbrücke hat neben dem Bahngeleise nur einen schmalen Fußgängersteg und keine eigentliche Fahrbahn.



(National-Zeitung)

und im Juni 1879 konnte sie dem Verkehr übergeben werden. Die Bau- und Straßenkosten beliefen sich auf 2,06 Millionen Franken. Schon im Winter 1879 wurde dann auch der Bau der unteren Brücke in Angriff genommen und diese, die Johanniterbrücke, konnte im Juli 1882 eröffnet werden (Kosten 2,1 Millionen Fr.). Mit diesen beiden neuen Straßenverbindungen über den Rhein setzte eine verstärkte Besiedlung von Kleinbasel ein, und bis zur Jahrhundertwende wurden das heutige Klybeck-, das Rosental- und der rheinwärts gelegene Teil des Wettsteinquartiers in die intensive Stadterweiterung einbezogen. Im Mai des Jahres 1903 wurde endlich der Ausbau der alten mittleren Brücke in Angriff genommen und auch die Großbaslerseite in Stein ausgeführt, da die alte Holzkonstruktion dem zunehmenden Straßenbahnverkehr nicht mehr gewachsen war. Der Umbau war im November 1905 beendet und kostete, die Erstellung einer Notbrücke eingerechnet, 2,6 Millionen Franken. Rund dreißig Jahre später, im September 1934, konnte nach dreijähriger Bauzeit die vierte große Straßenbrücke, die Dreirosenbrücke, dem Verkehr übergeben werden. Die große Entwicklung und die immer dichter werdende Besiedlung des unteren Kleinbasels und des äußern St. Johannquartiers einerseits und anderseits die Konzentrierung der wichtigsten Industrien im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes, sowie die Ausdehnung der Hafenanlagen, hatten hier das dringende Bedürfnis nach einer neuen Brückenverbindung geschaffen. Es ist damit nicht nur dem Arbeiter gedient, dessen Mittagspause nun nicht mehr durch den Umweg über die Johanniterbrücke unnötig verkürzt wird, sondern vor allem auch eine Verkehrsentlastung der anderen Brücken, speziell der Johanniterbrücke möglich geworden, indem mit der Dreirosenbrücke der Anschluß an die Straßenzüge des „Rings" geschaffen worden ist, wodurch für den Durchgangsverkehr die Möglichkeit der Umfahrung des engen und überlasteten Straßennetzes des Stadtkerns möglich geworden ist.

Kaum war seinerzeit im Jahre 1931 mit dem Bau der Dreirosenbrücke begonnen worden, als auch schon wieder neue Brückenprojekte auftauchten, so vor allem für den Bau einer Sevogelbrücke etwas oberhalb der heutigen Wettsteinbrücke und einer Hallwilerbrücke neben der Eisenbahnbrücke. Diese Projekte sind aber vorläufig beiseite gelegt und zunächst nur die dringend notwendige Verbreiterung der Wettsteinbrücke in Angriff genom-

men worden. Das Budget sieht hiefür einen Totalbetrag von 2,2 Millionen Franken vor.

Die bloße Feststellung, daß heute durch diese Brücken genügend Verbindungen von einem Ufer zum andern bestehen, ist nun allerdings dahin zu ergänzen, daß die Baukosten dieser Brückenanlagen ganz erheblich waren und daß dieser heutige Brückenkomfort mit vielen Millionen Franken bezahlt werden mußte. Es bestehen heute in Entfernungen von je rund 500 m vier große Fahrbrücken, ausgenommen zwischen Wettsteinbrücke und östlichem Stadtrand (projektierte Sevogel- und Hallwilerbrücke) und im Vergleich mit andern Städten in Deutschland oder Belgien zeigt sich, daß anderorts dem Bedürfnis nach Fußübergängen nicht in dem starken Maße Genüge getan worden ist. Ganz erhebliche Differenzen zeigen sich in ausgesprochen großen Städten, wie beispielsweise London, wo die Zwischenräume der Themsebrücken auch im Stadtkern 3 km und mehr betragen.

Ein weiteres natürliches Hindernis bildeten lange Zeit die steil ansteigenden Hänge des Bruderholzplateaus, ein Hemmnis, das durch die heutige Bau- und Straßentechnik längst überwunden ist, so daß sich allgemein wesentliche natürliche Hemmungen für die Erschließung von Baugelände nicht mehr ergeben.

Als erstes der künstlichen Hindernisse sind die alten Befestigungsanlagen (vgl. S. 33, Plan 1847) zu nennen. Zu Beginn der Stadterweiterung im Jahre 1847 war das Wohngebiet der Stadtgemeinde von den jahrhundertealten festen Stadtmauern umschlossen, und der Verkehr mit der Umwelt wickelte sich durch die damaligen sieben Stadttore ab (im Großbasel: St. Johanntor, Spalentor, Steinentor, Äschentor, St. Albantor; im Kleinbasel: Riehentor und Bläsitor).

Nur vereinzelt standen zu dieser Zeit einige Häuser vor den Toren, so an der heutigen Missionsstraße, an der St. Jakobstraße und in Kleinbasel an der Klybeckstraße. Die eigentliche Wohnbevölkerung lebte innerhalb des Mauerringes, wo sich in den Vorstädten auch einzelne Industrien angesiedelt hatten. Die Wohndichte betrug damals 160 Einwohner pro ha bei einer Wohnbevölkerung von rund 25 000 Seelen (1930: 99 Einwohner pro ha bei einer Gesamtbevölkerung von rund 155 000 Seelen).

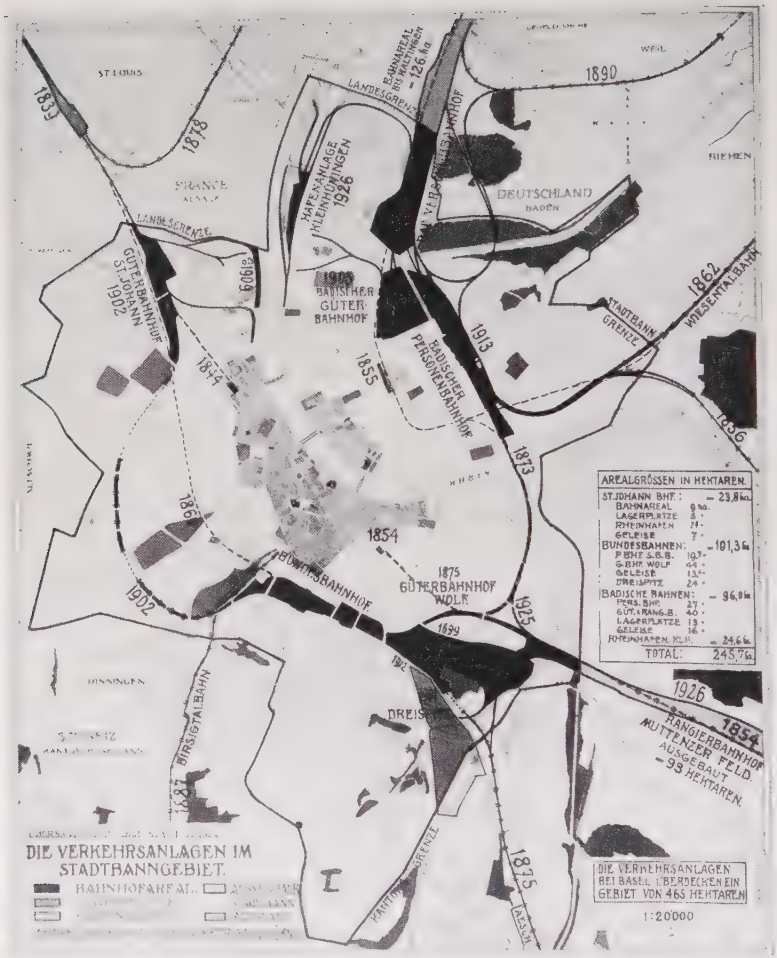
Die alte Stadtmauer stammte aus der zweiten Hälfte des vierzehnten Jahrhunderts und wurde erstmals im Jahre 1844 durch-

brochen, um der Eisenbahnlinie Straßburg–Basel (französische Ostbahn) Einlaß zu gewähren. Es mag als Kuriosum erwähnt werden, daß für diese Bahnlinie ein eigenes Tor gebaut und der damalige Bahnhof auf dem Areal des heutigen Frauenspitals und der Strafanstalt noch einmal mit einer eigentlichen Wallinie umzogen wurde.

Die rasche Vervollkommnung der Kriegstechnik hatte natürlich die bestehenden Befestigungsanlagen längst wertlos gemacht; trotzdem wurden sie weiterhin beibehalten, bis endlich im Jahre 1859 mit dem Abbruch begonnen wurde. Er nahm 20 Jahre in Anspruch und war 1879 beendet.

Große künstliche Hindernisse bilden ferner die ausgedehnten Bahnhofanlagen mit ihren vielen Zufahrtslinien. Da sind zunächst in Großbasel die Anlagen des St. Johannbahnhofes (Güterbahnhof), des Elsäßerbahnhofes, des Bundesbahnhofes und im Osten daran anschließend des Güterbahnhofes Wolf, vier Bahnhofanlagen, die eine riesige Fläche bedecken (vgl. Darstellung folgende Seite) und die das jenseits liegende Gelände in starkem Maße von der Stadt abtrennen. Das dicht besiedelte Gundeldingerquartier ist mit nur drei weit auseinander liegenden Straßenbrücken über das Bahngelände hinweg mit dem Stadtkern verbunden. Die Münchensteinerbrücke ist zugleich das Ausfalltor des gesamten Straßenverkehrs ins Birstal. Die Margarethenbrücke ist mit Vollendung des Dorenbachviaduktes ebenfalls in stärkerem Maße Durchgangsstraße geworden. Beide Straßenbrücken mußten wegen der steigenden Verkehrsbelastung in den letzten Jahren umgebaut und verbreitert werden.

Eine wesentliche Ursache für die Abschnürung des Westplateaus, insbesondere des heutigen Bachlettenquartiers, bildete früher das Tracé der Elsäßerbahn, das über Viadukt, Steinenring, Spalenring („Müllerweg") nach der elsässischen Grenze führte. Erst im Jahre 1901 wurde die Elsäßerbahnlinie an den damaligen Stadtrand verlegt, wodurch der Steinenring für den Straßenverkehr frei wurde und die Besiedlung des Westplateaus weiter fortschreiten konnte. So entstand in den Jahren nach der Bahnverlegung das stadtnahe heutige Bachlettenquartier. Da die Elsässerbahn jetzt in einem Einschnitt, zum Teil in Tunnels läuft, bildete sie kein Hindernis mehr für die in den letzten Jahren einsetzende weitere Ausdehnung der Stadt nach Westen. Zahlreiche Straßen



W. Eichenberger, Dipl. Arch.

konnten nun auf ebenen Überführungen über die Bahnlinie hinweggeführt werden.

Ähnliche Verhältnisse bestanden in Kleinbasel beim ehemaligen badischen Bahnhof, der auf dem Gelände der heutigen Mustermesse lag. Er wurde im Jahre 1913 um ca. einen Kilometer gegen die nördliche Peripherie der Stadt verlegt. Nördlich und südlich des badischen Bahnhofes befinden sich jetzt ebene Durchlässe unter der hochgelegten Bahn in genügender Anzahl, so daß sich nun ungehindert östlich der Bahnlinie das Hirzbrunnenquartier entwickeln konnte. Nordwestlich an die Anlagen des Badischen Bahnhofes anschließend finden wir ferner die ausgedehnten Geleiseanlagen und Lager des Basler Rheinhafens. Damit ist der von den Bahnhofanlagen rings um die Stadt gelegte und die Wohngebiete einengende Gürtel geschlossen (vgl. nebenstehenden Plan der Basler Verkehrsanlagen).

Durch Anlage des großen Rangierbahnhofes Muttenz (Gebiet des Kantons Baselland) wollte man die Stadt entlasten; da aber der bisherige Güterbahnhof Wolf beibehalten wurde, trat keine Erleichterung für das Stadtgebiet ein.

Das von den genannten Verkehrsanlagen beanspruchte Gelände umfaßt total 2,457 km², d. h. ca. $^1/_{10}$ des gesamten Stadtgebietes. Davon entfallen auf die einzelnen Anlagen:

St. Johann-Bahnhof	0,238 km²
Elsässer-, Bundes- und Wolf-Bahnhof	1,013 „
Badischer Bahnhof	0,960 „
Rheinhafen	0,246 „
Total	2,457 km²

Die größten Hindernisse sind aber aus den komplizierten Verhältnissen der Gemeinde-, Kantons- und Landesgrenzen erwachsen[8]). Der Kanton Basel-Stadt, in der sogenannten Dreiländerecke gelegen, stößt im Norden (Kleinbasel) an Deutschland und im Nordwesten (Großbasel) an Frankreich. Abgesehen davon ist Basel-Stadt als sogenannter Halbkanton, seitdem er infolge kriegerischer Streitigkeiten im Jahre 1833 von Basel-Land losgelöst wurde, der an Ausdehnung kleinste Kanton der Schweizerischen Eidgenossenschaft und verfügt nur über eine Fläche von

[8]) Vergleiche Situationsplan auf Seite 9.

37,06 km^2. Von dieser Fläche gehören aber nur 24,02 km^2 zur Stadtgemeinde. Der Rest verteilt sich auf die beiden Landgemeinden Riehen (10,82 km^2) und Bettingen (2,22 km^2). Diese Verhältnisse haben in Verbindung mit der rasch fortschreitenden Stadterweiterung in der Ausdehnung des Wohngebietes zu einer gewissen Verknappung des Bodens geführt.

K. v. Mangoldt hat in seiner Untersuchung über die städtische Bodenfrage[9]) die sogenannte Theorie des schmalen Randes aufgestellt, die behauptet, daß im Verlaufe der Stadterweiterung die Eigentümer des zunächst anschließenden schmalen Randes unaufgeschlossenen Geländes sich in einer monopolartigen Stellung gegenüber der Nachfrage befinden oder doch wenigstens in einer Stellung, wo sie nur einer sehr beschränkten Konkurrenz ausgesetzt sind. Die Tiefe dieses „schmalen Randes" ist ungefähr soweit bemessen, als üblicherweise im Moment der Aufschließung der Straßenbau hinauserstreckt wird. Bei Betrachtung der Basler Verhältnisse scheint sich diese Theorie zu bewähren, und die stufenweise fortschreitende Stadterweiterung erscheint im Einzelnen wie im Gesamten als Beleg für v. Mangoldts Behauptung. Es mag daher von Bedeutung sein, die Hauptpunkte der Theorie und die sich daraus ergebenden Fragenkomplexe aufzuzeigen. Zunächst stellt sich ganz allgemein die Frage nach dem Warum dieser monopolähnlichen Stellung der Bodeneigentümer im Bereich des schmalen Randes. Diese Grundeigentümer befinden sich unmittelbar einer starken und dringlichen Nachfrage gegenüber, die entsprechend der wachsenden Bevölkerung ständig zunimmt. Allgemein lagert sich um das bebaute Gebiet der wachsenden Stadt ein mäßiger Vorrat von fertigen Baustellen. Je nach der Größe dieses Vorrates herrscht ständig eine starke Nachfrage nach aufgeschlossenem Baugelände. Dafür kommt aber praktisch jeweils nur das Gelände des unmittelbar an das bebaute Gebiet anschließenden schmalen Randes in Betracht, und auch dieses steht nicht immer vollständig zur Verfügung. Weiter hinaus liegendes Gelände kommt im Augenblick noch nicht in Frage, weil ganz allgemein eine Abneigung der städtischen Bevölkerung besteht, isoliert stehende, vom bebauten Gebiet abgetrennte Häuser zu bewohnen, sofern nicht das zwischengelagerte Gebiet durch Straßen

[9]) K. v. Mangoldt: Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, S. 229 ff.

aufgeschlossen und wenigstens teilweise bebaut ist. Weitere Gründe sind die bedeutenden Kosten der verbindenden Straßenanlage über den schmalen Rand hinweg, die rechtliche Schwierigkeit ohne die Einwilligung der Eigentümer des schmalen Randes an das dahinter gelegene Land heranzukommen, sowie gesetzgeberische Vorschriften, die das Bauen an nicht ausgebauten und an die Kanalisation noch nicht angeschlossenen Straßen allgemein verbieten. Die durch die genannten Gründe bevorzugte Stellung des schmalen Randes wird aber weiterhin gefestigt durch den Umstand, daß das Gelände des schmalen Randes jeweils keineswegs vollständig für die Aufschließung zur Verfügung steht, da oft durch zahllose natürliche und künstliche Hindernisse bedeutende Teile des schmalen Randes der Aufschließung entzogen werden. Hier können für Basel alle die zu Beginn dieses Abschnittes angeführten natürlichen und künstlichen Hemmungen erwähnt werden, insbesondere aber die weitausgedehnten Eisenbahnanlagen [10]).

Diese monopolähnliche Stellung der Grundeigentümer innerhalb des schmalen Randes beruht also darauf, daß sich die Stadterweiterung in der Regel konzentrisch von innen nach außen durchbildet, unterbrochen durch die obenerwähnten Hemmnisse. In Basel (vgl. Planskizze Seite 24) stufenweise nach ganzen Wohnquartieren, im großen gesehen etwas verwischt, im einzelnen Falle viel deutlicher nach Straßenzügen erkennbar.

Als Beispiel sei hier die Entwicklung des heutigen Iselinquartiers erwähnt. Trotz der Abschnürung durch die Bahnlinie hatte sich auf dem Westplateau der Hegenheimerstraße (Ausfallstraße) entlang das Quartier schon vor 1893 leicht besiedelt und zwar bis zur Kolmarerstraße. Von 1894 bis 1914 entstanden die Straßenzüge bis zur Straßburgerallee. Trotzdem sich hier Bodenpreisdifferenzen vom zwei- bis vierfachen ergaben, erfolgte die Besiedlung doch stufenweise von innen nach außen, obschon an und für sich kein Hindernis bestanden hätte, zuerst weiter außen im billigen Vorgelände zu bauen, um so mehr als durch die bereits vor 1893 ausgebaute Hegenheimerstraße die Straßenverbindung über

[10]) Stübben: Die Ergebnisse einer Untersuchung über die Behinderung der Stadterweiterung durch Eisenbahnanlagen. 1901. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 95, S. 176.

den schmalen Rand hinweg gewährleistet gewesen wäre. Zur Vervollständigung des Bildes und als Beleg mögen nachstehend die Bodenpreise pro m^2 der betreffenden Straßenzüge dienen, berechnet für das Jahr 1930 auf Grund des jährlichen Wertzuwachses seit 1869[11]).

	Preis per m^2
Spalenring	Fr. 103.—
Birkenstraße	„ 79.—
Schlettstadterstraße	„ 59.—
Kolmarerstraße	„ 44.—
Sierenzerstraße	„ 39.—
Rixheimerstraße	„ 29.—

(Nahezu parallel verlaufende Straßenzüge; mit zunehmender Entfernung vom Stadtkern nimmt der Bodenpreis ab.)

III. Abschnitt

Zusammenhang der Stadterweiterung mit den vorhandenen Straßen, Wegen und der landwirtschaftlichen Flureinteilung

Zu Beginn der ersten großen Entwicklungsperiode seit dem Jahre 1847 erfolgte die Stadterweiterung zunächst völlig planlos im Anschluß an die bestehenden Landstraßen und Feldwege, die heute noch als Ausfallstraßen auf dem Stadtplan erkenntlich sind. Dann griff die Entwicklung auf bestehende Land- und Feldwege über, wobei gleichzeitig die Zwischenbesiedlung durch Anlegung neuer Straßen und Parzellierung des Geländes einsetzte.

Die folgenden heutigen Straßen sind auf alte Landstraßen zurückzuführen:

In Großbasel:

Elsässerstraße	Allschwilerstraße	St. Jakobsstraße
Burgfelderstraße[1])	Schützenmattstraße	Münchensteinerstraße
Missionsstraße[1])	Binningerstraße	Reinacherstraße

[11]) Hummel, Dynamik der Bodenpreise im Kanton Basel seit 1869, Basel 1932, S. 15 ff.

[1]) Die Burgfelderstraße begann früher direkt außerhalb des Spalentores. Später wurde dann das Stück vom Spalentor bis Kreuzung St. Johannring–Spalenring in Missionsstraße umbenannt auf Grund der an dieser Straße errichteten großen Anlagen der Basler Missionsgesellschaft.

Stadtplan von Friedrich Mähly (1847) Staatsarchiv

In Kleinbasel:

Grenzacherstraße	Klybeckstraße
Riehenstraße	Kleinhüningerstraße
Horburgstraße	

Alte Gemeinde- und Feldwege:

In Großbasel:		In Kleinbasel:
Austraße	Heumattstraße	Klarahofweg
Byfangweg	Nauenstraße	Maulbeerstraße
Spalentorweg	Mittlerestraße	Speerstraße
Hebelstraße	Holbeinstraße	Schorenweg
Batterieweg	Rufacherstraße	Itelpfad

Zwischen der Größe der früheren landwirtschaftlichen Einheiten, sowie dem Verlauf der Eigentumsgrenzen einerseits und der Baublockgröße und der heutigen Straßenführung anderseits bestehen zweifelsohne in vielen Einzelfällen starke Zusammenhänge. Die Tiefe der landwirtschaftlichen Einheiten schwankt zwischen 60—400 m. Darin liegt zum Teil die Ursache für die übermäßig großen und eigentlich unrationellen Baublocktiefen, die sich zwischen 50 und 200 Metern bewegen und in den mittleren Wohnbezirken bei ca. 100 Metern ihre größte Häufigkeit haben. Dieser früheren großzügigen, aber unrationalen Geländezuschneidung wird in der heutigen Zeit sowohl aus Gründen der Bodenknappheit, als auch besonders wegen der starken finanziellen Belastung der Hauseigentümer durch eine rationale Planung, die auf den herrschenden Haustyp Rücksicht nimmt, entgegenwirkt, und die heute angestrebten minimalen Baublocktiefen schwanken zwischen 50—70 Metern.

Durch die große Mannigfaltigkeit der Grundstückgrößen und den Verlauf der Eigentumsgrenzen, sowie der Vielzahl der Bodeneigentümer hat sich oft die Notwendigkeit von Umlegungen ergeben, die aber von den betreffenden Bodeneigentümern freiwillig durchgeführt wurden, da eine gesetzliche Möglichkeit der Zwangsumlegung nicht besteht, ausgenommen im Zusammenhang mit Straßenbauten, wo durch entsprechende Paragraphen des Stra-

ßengesetzes eine Zwangsmöglichkeit stipuliert ist[2]). Ebenso fehlt ein Gesetz, das die oft notwendigen Zusammenlegungen regelt und deren Durchführung auch gegen den Willen einzelner renitenter Eigentümer ermöglicht. Heute ist man bemüht, diese Lücke in der Gesetzgebung zu beseitigen und ein diesbezügliches Gesetz ist gegenwärtig in Vorbereitung. Trotzdem sind im letzten Jahrzehnt verschiedene Zusammenlegungen und Umlegungen, meistens durch öffentliche Vermittlung, zustande gekommen, so vor allem im Gotthelfquartier, am Grenzacherweg, namentlich aber in Riehen.

Seit den 1890er Jahren haben Bodeneigentümer und Bodenunternehmer ihren Einfluß dahin geltend gemacht, daß sie in den Fällen, wo Straßenführung und Geländezuschneidung ihrer Einwirkung unterstanden, in ständig zunehmendem Maße für eine Straßenauslegung mit Baublöcken von geringer Tiefe eintraten.

IV. Abschnitt

Straßenbau

Für die Straßenanlagen und den Bau von neuen Straßen im Gebiet des Kantons Baselstadt bildet das Gesetz über Anlegung und Korrektion von Straßen vom 18. Februar 1902 die Grundlage. Gegenüber der früheren Regelung hat sich insofern eine grundlegende Änderung ergeben, als heute ein großer Teil der sehr beträchtlichen Straßenbaukosten dem Grundeigentümer überbunden wird.

Nach § 15 des Straßengesetzes haben die Anwänder im Verhältnis der Fassadenlänge ihrer Liegenschaften folgende Beiträge an die Bodenerwerbung zu leisten:

[2]) Vergleiche hierüber baselstädtisches Gesetz über Anlegung und Korrektion von Straßen vom 13. Februar 1902 und zugehörige Verordnung vom 8. März 1921:

Abschnitt III, §§ 36–61 betreffend Zonenexpropriation.
Abschnitt IV, §§ 62–81 betreffend Umlegung

Diese Regelung erfolgte verhältnismäßig spät.

Bis in die Mitte der Straße (maximal 8 m Breite) die ganzen Kosten, für eine weitere Zone von 8 m die halben Kosten.

Bei bloß einseitig bebaubaren Straßen (Quais und dergleichen Anlagen) haben die Anwänder bis zu drei Vierteln an die Kosten der Bodenerwerbung beizutragen und zwar ebenfalls bis zu einer Breite von 8 resp. 16 m, mit den ganzen resp. halben Kosten.

§ 16 des Straßengesetzes bestimmt weiterhin, daß die Kosten der normalen Ausführung der Straßen den Anwändern belastet werden, auf Grund von durchschnittlichen Einheitspreisen, die im Maximum folgende Arbeiten umfassen: Planieren und Bekiesen von zwei provisorischen Trottoirs ohne Randsteine, Pflästerung von zwei Straßenschalen, Anlegung der Fahrbahn mit Steinvorlage und Beschotterung, gepflasterte Übergänge und zwei Wassereinläufe auf je 60 Meter Straßenlänge. Dazu kommt weiterhin ein Beitrag an die definitiven Trottoirs mit Randsteinen und Belag, einen speziellen Straßenbelag und andere besondere Einrichtungen.

Die Beiträge, welche die Anwänder jeder Straßenseite pro Meter der Fassadenlänge ihrer Liegenschaften an die Kosten der normalen Straßenausführung zu bezahlen haben, betragen im Stadtgebiet und in der Gemeinde Riehen:

Straßenbreite	pro Meter Fassadenlänge
9 m	Fr. 43.—
10 m	„ 45.—
12 m	„ 55.—
15 m	„ 68.—
16 m	„ 73.—

Der Unterhalt sämtlicher in öffentlicher Verwaltung stehender Straßen wird von der Stadt ausgeführt und bestritten, wogegen die Hauseigentümer folgende jährliche Beiträge zu leisten haben:

a) Straßenreinigung und Kehrichtabfuhr[1]). Die Kosten betragen je nach zwei- bis viermaliger wöchentlicher Reinigung 0,2 bis 0,4 ‰ des Brandversicherungswertes der Liegenschaft.

b) Straßenbeleuchtung[1]). 0,5 ‰ des Brandversicherungswertes der Liegenschaft.

[1]) Die Kosten für Wasser, Straßenreinigung und Kehrichtabfuhr, sowie Straßenbeleuchtung machen in Basel 0,3 % der reinen Baukosten aus.

ÜBERSICHTSPLAN DER STADT BASEL
DARSTELLUNG DES
AUSGEBAUTEN UND GEPLANTEN
STRASSENNETZES.

Die Straßen und Trottoirs sind in der Regel mit einem festen Belag aus Steinpflaster, Asphalt, Zement oder Teermacadam versehen.

Die Frage der Errichtung von Gebäuden an nicht ausgebauten Straßen ist insofern für das Stadtgebiet nicht mehr von wesentlichem Interesse, als nur noch ganz unbedeutende Gebiete nicht parzelliert und in den Straßenplan einbezogen sind. Nach dem Wortlaut des Gesetzes dürfen Gebäude nur an ausgebauten, kanalisierten Straßen errichtet werden, und sofern dies noch nicht der Fall ist, hat der Grundstückeigentümer diese Anlagen auf eigene Kosten erstellen zu lassen. Provisorische Straßenanlagen und Hausbauten mit Senkgruben werden nur ausnahmsweise bei landwirtschaftlichen Liegenschaften oder in abgelegenem Gebiet der Landgemeinden bewilligt.

§ 1 des Gesetzes über die Anlegung und Korrektion von Straßen vom 13. Februar 1902 bestimmt, daß nach Maßgabe des Fortschreitens der Bebauung im ganzen Kantonsgebiet jeweilen für zusammenhängende Komplexe im voraus ein genereller Bebauungsplan mit den für die Einteilung des Bauterrains wichtigen Straßenzügen aufzustellen ist. Dadurch ist der öffentlichen Verwaltung zum vornherein die Pflicht überbunden, die rechtzeitige Erschließung von Baugelände vorzubereiten. § 20 des Gesetzes bestimmt weiterhin, daß jeder Anwänder jederzeit die Erstellung einer Straße verlangen kann, sofern er die Straßenkosten vorschießt, die ihm mit fortschreitender Bebauung der Straße wieder zurückerstattet werden (Anwänderbeiträge). Dem Eigentümer eines größeren Landkomplexes steht auch jederzeit das Recht zu, die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Festsetzung von Straßenlinien zu verlangen. Diese gesetzgeberischen Maßnahmen bewirkten im Verein mit dem privaten Interesse der Eigentümer an der Erschließung ihres Geländes, daß in allen Phasen der Stadterweiterung genügend baureifes Gelände an im voraus ausgebauten Straßen vorhanden war.

V. Abschnitt

Wasserversorgung

Das Problem der Wasserversorgung ist je und je von grundlegender Bedeutung gewesen für die Anlage, das Gedeihen und Wachsen menschlicher Niederlassungen. Basel galt schon im Mittelalter als sehr wasserreiche und gut versorgte Stadt. Aeneas Sylvius hebt in seiner Schilderung der Stadt Basel anläßlich des Konzils (1431–1448) besonders den Reichtum der öffentlichen Brunnen hervor. Er schreibt darüber: „Es gibt daselbst ausgezeichnet schöne Brunnen, denen klares und süßes Wasser entsprudelt, überhaupt sind Brunnen in allen Straßen selbst Viterbo[1]) wird nicht von so vielen Röhren besprengt. Wer in Basel die Brunnen zählen wollte, müßte auch die Häuser zählen[2])."

Das Wachstum der Städte stellte auch für die Wasserversorgung die Technik vor eine neue Aufgabe. In Basel brachte die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts weitgehende Verbesserungen der Wasserversorgung, vor allem da in dieser Zeit von der Versorgung durch einzelne Brunnenanlagen zum ausgebauten System einer zentralen Wasserversorgungs- und Verteilungsanlage übergegangen wurde.

Bisher hatten jeweils die sogenannten Brunnenwerke, die verschiedene nahe Quellen sammelten, einzelne Stadtteile mit dem wichtigen Naß versorgt. Diese Brunnenwerke[3]), welche zum Teil schon vor dem großen Erdbeben (1356) unter Mithilfe der kirchlichen Stifte errichtet worden waren (Münster- und Spalen-Brunnwerk aus dem Jahre 1265/66 stammend), waren neben zahlreichen öffentlichen und privaten Loch- und Sodbrunnen bis zum Jahre 1863 die Hauptträger der baslerischen Wasserversorgung. Es waren dies in der Hauptsache folgende:

---

[1]) Die italienische Stadt Viterbo wird die Stadt der schönen Brunnen genannt.

[2]) Aus Paul Speiser: Die Anfänge der öffentlichen Betriebe der Stadt Basel. Vortrag, gehalten an der 60. Stiftungsfeier der Basler statistisch-volkswirtschaftlichen Gesellschaft am 26. September 1931, S. 8.

[3]) Vgl. Rudolf Hegi: Die Entwicklung der Wasserversorgung von Basel vom 13. Jahrhundert bis zur Gegenwart. Dissertation der medizinischen Fakultät der Universität Basel, 1928, S. 7 ff.

Münsterwerk	Gundeldingerwerk
Spalenwerk	St. Albanwerk
Riehenwerk	Steinenwerk
Pumpwerk Riehentor	

Nach einem Bericht des Baukollegiums an den kleinen Rat (30. November 1863) verfügte Großbasel über

48 öffentliche Brunnen
127 Partikularbrunnen und 7 Lochbrunnen

mit einem gesamten Wasserguß von 288 Helblingen (1 Helbling = 4,5 Minutenliter), währenddem in Kleinbasel der Erguß des Riehenwerkes für

9 öffentliche und 22 Partikularbrunnen

auf 72 Helblinge (siehe oben) geschätzt wurde.

Durch ein Gesetz vom 18. April 1859 war der Stadtbehörde die Besorgung der gesamten Wasserversorgungsanlagen übertragen worden und damit auch die Verpflichtung für den rechtzeitigen weitern Ausbau der Anlagen zu sorgen.

Nach langen Versuchen und Verhandlungen übergaben die Behörden durch Beschluß des Großen Stadtrates vom 29. Januar 1863 die Wasserversorgung für die Dauer von 30 Jahren einer privaten „Gesellschaft für die Wasserversorgung der Stadt Basel".

Diese Gesellschaft, deren eigentliche Betriebseröffnung erst im Jahre 1866 erfolgte, kaufte die Quellen in der Umgebung von Grellingen (die Kaltbrunnental-, die Neutal- und die Pelzmühletalquellen) auf und sammelte das Wasser in einem großen Hauptreservoir am Hange des Bruderholzhügels, wodurch ein genügender Druck sowohl für hohe Gebäude, als auch für die im Ausbau begriffenen Hydranten der städtischen Feuerwehr gewährleistet wurde. Von diesem Hauptreservoir aus wurde das Wasser in die Stadt – mittels eines in den Rhein versenkten mächtigen Rohres auch nach Kleinbasel – geführt und durch Leitungen und Röhren in die verschiedenen Straßen und Häuser verteilt.

Das Wasser wurde an die Verbraucher nach drei verschiedenen Modalitäten abgegeben:

1. Mengenmäßig nach verbrauchten m^3.
2. Nach maximaler Ergußquantität.
3. Im Abonnement abhängig von der Liegenschaftsgröße.

Ein Helbling (4,5 Minutenliter) kostete per Jahr 320 Fr., ein halber Helbling 180 Fr.

Für eine Wohnung mußten je nach der Größe folgende Preise bezahlt werden:

ein	Zimmer und Küche	pro Jahr	Fr.	6.—
fünf	Zimmer und Küche	pro Jahr	Fr.	45.—
zehn	Zimmer und Küche	pro Jahr	Fr.	150.—

In diesen Preisen war der Wasserkonsum für Bad- und Waschhaus, sowie für Stallungen und für den Hofraum inbegriffen.

Die „Gesellschaft für die Wasserversorgung der Stadt Basel", die als Aktiengesellschaft unter starker Beteiligung der Bevölkerung die nötigen Kapitalien aufgebracht hatte, gab bald zu unaufhörlichen Klagen der Bürgerschaft Anlaß, sodaß sich schon im Mai 1875 die Stadtbehörden genötigt sahen, die Wasserversorgung lange vor Ablauf der Vertragsfrist zum Preise von 3,1 Millionen Franken zurückzukaufen [4]).

In der Folge nahm der Ausbau und der Absatz des Wasserwerks, dessen Leitung dem Sanitätsdepartement unterstellt wurde, einen ungeahnten Aufschwung. Schon im Jahre 1876 war das Gesamtleitungsnetz auf 84 614 m angewachsen. Bald waren die bisherigen Quellen dem ständig zunehmenden Verbrauch nicht mehr gewachsen, und bereits im Jahre 1880 wurde auf der damaligen Waisenhausmatte in Kleinbasel ein Grundwasserpumpwerk errichtet. Im Jahre 1901 wurden auch in den „Langen Erlen" an der Wiese ein in der Folgezeit ständig weiter ausgebautes Grundwasserpumpwerk angelegt, sowie große, neue Reservoiranlagen. In den folgenden Jahren wurden die Anlagen des Wasserwerks ständig vergrößert durch mehrmalige Errichtung von neuen Pumpbrunnen (in den „Langen Erlen"), Reservoiren (Bettingen und Wenkenhof) und vor allem durch Neufassung von Quellen. Der Betrieb der alten städtischen Brunnwerke, die bis in die sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts allein die

[4]) Im Jahre 1933 verfügten die vier größten und wichtigsten öffentlichen Betriebe der Stadt Basel über folgende Anlage- und Betriebskapitalien:

Wasserwerk	Fr. 7 461 891.—
Gaswerk	„ 19 897 181.—
Elektrizitätswerk	„ 6 826 963.—
Straßenbahnen	„ 23 817 370.—

Wasserversorgung der Stadt gebildet hatten und neben den neu errichteten, modernen Hausversorgungsanlagen vorzüglich zur Speisung der öffentlichen Brunnen beibehalten worden waren, mußte 1926 wegen der sich ständig verdichtenden Besiedlung der Quellgebiete und der daraus entstehenden Verunreinigungsgefahr teilweise eingestellt werden.

Von besonderem Interesse für die vorliegende Arbeit sind die Wasserversorgungsverhältnisse auf dem hochgelegenen, zum Stadtgebiet gehörenden Plateau des Bruderholzes. Die ständig anwachsende Bebauung dieser Hochfläche verlangte dringend die Errichtung eines Hochreservoirs[5]). Vorerst wurde aber 1922 lediglich ein provisorisches Kesselreservoir von 35 m^3 Inhalt errichtet. Im Sommer 1926 endlich, nach Erstellung der nötigen Zufahrtsstraßen und Pumpanlagen auf dem Bruderholz, konnte der Wasserturm auf der sogenannten Batterie, der zugleich als Aussichtsturm für das Publikum eingerichtet ist, in Betrieb genommen werden, womit ein starkes Hemmnis für die bisher verzögerte Bebauung beseitigt wurde.

Schon im Jahre 1886 war die Gemeinde Riehen an die städtische Wasserversorgung angeschlossen worden. Im Laufe der Zeit kamen weitere, außerhalb des Kantons gelegene, sowie ausländische Vororte dazu. Bis heute sind die folgenden Gemeinden an das Wasserwerk Basel angeschlossen:

Riehen (Landgemeinde)	seit 1886
Kleinhüningen (1893 eingemeindet)	„ 1894
Binningen (Kanton Baselland)	„ 1896
Bettingen (Landgemeinde)	„ 1910
Bottmingen (Kanton Baselland)	„ 1914
Allschwil (Kanton Baselland)	„ 1929
St. Louis (Frankreich)	„ 1930
Hüningen (Frankreich)	„ 1930

[5]) Die Bebauung des Bruderholzplateaus setzte erst nach 1918 ein. Bis dahin hatten nur vereinzelte Häuser am Hange gegen Gundeldingen zu gestanden und eine weitere Bebauung war durch den Ausbruch des Weltkrieges (1914–1918) unterbrochen worden. Die im Jahre 1915 eröffnete Tramlinie Thiersteinerallee–Bruderholz gab dann den Anstoß zur weiteren Erschließung und Bebauung, die aber erst nach 1918 einsetzte.

Der Normalpreis pro Einheit verbrauchten Wassers ist eigentlich seit 1875, abgesehen von den mannigfaltigen Abonnementsmöglichkeiten und zeitweiligen unwesentlichen Schwankungen, gleich geblieben, nämlich 20 Rappen für den Kubikmeter. Der heutige Minimal-Abonnementspreis für häusliche, landwirtschaftliche und kleingewerbliche Wasserbezüger wird wie folgt berechnet:

1. Aus einem Ansatz entsprechend dem Brandversicherungswert der auf dem Grundstück gelegenen Gebäude.

2. Aus einem Zuschlag entsprechend der Bodenfläche des betreffenden Grundstückes.

3. Aus einem Zuschlag entsprechend Umfang und Verwendungsart des Wassers.

Die nach dem Brandversicherungswert abgestuften Abonnementspreise und Wasserzuteilungen betragen beispielsweise:

Tabelle 7:

Klasse	Taxpflichtige Summen bis Fr.	Pro Jahr	
		m³	Fr.
I	7 500.—	80	16.—
VI	20 000.—	240	48.—
XII	50 000.—	440	88.—
XVI	100 000.—	600	120.—
XXII	500 000.—	1400	280.—

Bei Minderverbrauch erfolgt keine Rückvergütung, Mehrverbrauch wird mit 15 Rappen pro Kubikmeter berechnet.

Zur Speisung der öffentlichen Brunnen wird das Wasser unentgeltlich geliefert. Für die Pflege der öffentlichen Einrichtungen (Straßen, Parkanlagen, Dohlen usw.) wird ein Viertel des Normalpreises berechnet, währenddem staatliche und Gemeindeanstalten die Hälfte des Normalpreises bezahlen.

Die Kosten der allgemeinen Haupt- und Straßenleitungen trägt das Wasserwerk, währenddem die Anschlußkosten bis zur Straßenleitung zu Lasten des Hauseigentümers fallen.

Die allgemeine Entwicklung der Wasserversorgung von Basel ist aus folgenden Zahlen ersichtlich (laut Angaben des Wasserwerkes):

Tabelle 8:

Jahr	Abonnements-anschlüsse	Anzahl der Wassermesser	Länge der Leitungen in km [6]	Höchste Tagesabgabe in m^3
1875	2 488	643	59,2	—
1880	3 296	1 677	71,8	—
1885	3 920	4 182	86,3	10 972
1890	4 934	5 040	99.1	11 059
1895	6 350	6 595	124,3 [7]	17 016
1900	8 223	8 546	147,2	23 143
1905	9 637	9 944	191,5	29 861
1910	10 556	10 842	222,3	28 091
1915	11 531	11 695	257,4	34 063
1920	12 021	12 174	273,1	38 233
1921	12 301	12 956	281,8	45 158
1922	12 637	13 258	291,5	39 814
1923	12 892	13 573	296,2	45 704
1924	13 267	13 925	299,5	39 044
1925	13 821	14 507	307.1	46 188
1926	14 353	15 027	315,2	48 253
1927	14 884	15 572	322,4	47 752
1928	15 425	16 095	326,5	57 148
1929	16 058	16 692	331.5	60 099
1930	16 431	17 146	338,4	52 205
1931	16 802	17 617	349.0	61 590
1932	17 389	18 145	357,0	64 368
1933	17 851	18 494	362.1	68 815
1934	18 402	18 994	366.7	71 422 [8]

Die vorangegangene Darstellung über die rasche und weitausgedehnte Entwicklung der Wasserversorgung in Basel beantwortet damit auch die sich abschließend ergebende Frage, ob die Wasserversorgung jeweilen mit der Stadterweiterung Schritt gehalten habe, in positivem Sinne. Es kann sogar in vielen Fällen festgestellt werden, daß die Leitungen schon im voraus, meistens bei der Anlegung der Straße, gelegt worden sind, was für eine sofortige Bebauung in der Vorratzone von besonderem Vorteil ist.

[6]) Umfaßt die Rohrleitungen innerhalb des Kantons Baselstadt, ohne Zuleitung Grellingen–Basel (24,1 km).

[7]) Ab 1896 inklusive Netz von Binningen (6,2 km).

[8]) Der Wasserverbrauch pro Kopf der Bevölkerung beträgt 200–380 Liter täglich.

VI. Abschnitt

Kanalisation

Im Jahre 1889 gab der damalige Kantons-Ingenieur Bringolf folgende Darstellung[1]) über die Abwasser- und Kanalisationsverhältnisse der Stadt Basel: „In der alten Stadt, d. h. innerhalb der früheren Festungsgräben, besitzen die meisten Straßen von früher her gemauerte Dohlen, welche die Abwasser aus den Häusern aufnehmen und entweder in den Birsig, die Teiche (bzw. Bäche) oder den Rhein ableiten. Einige dieser Dohlen nehmen auch Abtritte auf. Es sind dies die sogenannten Privatdohlen, welche Eigentum der sie benützenden Liegenschaftsbesitzer sind. Alle diese alten Dohlen haben keine besondere Spülung; von Zeit zu Zeit muß der Unrat künstlich abgeschwemmt werden.

In denjenigen Straßen, welche keine Dohlen besitzen, werden die Abgänge aus den Abtritten in Gruben (sogenannten „Baugruben") aufgefangen, welche periodisch entleert werden müssen. Die Küchen- und Dachwasser fließen in Zisternen, wo sie im kiesigen Untergrund versickern.

In den letzten Jahren sind in vielen Straßen der innern und äußern Stadt neue Kanäle erstellt worden, welche zur Aufnahme sämtlicher Abwasser (sowie der Fäkalien) aus den Häusern bestimmt sind. Diese letzteren müssen zu diesem Zwecke nach dem Schwemmungssystem kanalisiert, d. h. mit Wasserverschlüssen, Spülung und Dunströhren versehen werden. Die Spülung der Kanäle findet entweder von selbst (Hauptkanäle) oder durch Hydranten und Schwemmreservoirs statt.

Die Häuser, welche an öffentlichen Gewässern liegen (Rhein, Teiche und Rümelinbach) leiten ihre Abwasser meistens direkt in diese ab."

Diese Verhältnisse waren wenig erfreulich, da durch diese Gruben der Untergrund in zunehmendem Maße verunreinigt wurde, was für die vielen im Betrieb befindlichen Sodbrunnen umsomehr eine ernste Gefährdung bedeutete, als diese Gruben die häufigste Form der Abwasserableitung darstellten. Wie aus der folgenden Auf-

[1]) Aus „Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel im Februar 1889", bearbeitet von Karl Bücher, Basel 1891.

stellung hervorgeht, waren im Jahre 1889 folgende Abortableitungen vorhanden:

Tabelle 9:

Ableitung in	in Großbasel	in Kleinbasel
Schwemmkanal	1618	460
Teich oder Rhein	329	219
Dohlen ohne Spülung	697	239
Überdeckte Gruben	3081	2155
Offene Gruben etc.	107	22
Zusammen	5832	3095

Durch Gesetz vom 23. Juni 1877 waren diese sanitarischen Verhältnisse neu geordnet worden, ohne daß aber bis zum Jahre 1889 ein durchgehender Erfolg zu verzeichnen gewesen wäre. Im Jahre 1896 wurde daher ein Gesetz betreffend Vollendung der Kanalisation der Stadt Basel erlassen und in der Folge der fehlende Teil des Kanalisationsnetzes für alle bestehenden oder definitiv festgelegten Straßen nach dem Schwemmsystem erstellt.

Die Kanalisationsfrage, der man noch bis gegen Ende des vergangenen Jahrhunderts mit einer gewissen Hilflosigkeit gegenüberstand, hat seit der Jahrhundertwende eine stetig zunehmende Bedeutung erlangt[2]). Neue Gesetze und Verordnungen lösten sich ständig ab, und überall wurden die schärfsten Vorschriften erlassen.

Das heute in Kraft befindliche neue Kanalisationsgesetz für die Stadt Basel datiert vom 6. Juni 1935 und wird ergänzt durch eine ausführliche Verordnung über das Kanalisationswesen, sowie ein Gesetz betreffend die Kanalisation im Kantonsgebiet. Das gesamte Netz der Schwemmkanalisation ist nach dem Mischsystem angelegt, d. h. Regenwasser, Küchenabwasser, Schmutzwasser und Un-

[2]) Als Nachteil der heutigen Strenge in Kanalisationsfragen ist neben der später behandelten Erhöhung der Baukosten und dem daraus resultierenden Hemmnis für die Bautätigkeit, der Düngerverlust für die landwirtschaftlichen und Gartenbaubetriebe zu erwähnen, ein Nachteil der vor allem in den Landgemeinden erheblich ist.

rat werden durch das gleiche Hauptrohr abgeleitet. Ausnahmen bestehen nur für Industrie- und Gewerbeabwasser.

Die Kosten der Hauptkanallegung trägt der Staat, die Hausanschlußkosten der Liegenschaftseigentümer, der außerdem an die allgemeinen Kosten eine Einkaufsgebühr von Fr. 50.– pro Meter Straßenfront seiner Liegenschaft zu erlegen hat. Verlegung der Kanalisation und Ausbau der Straßen fallen zusammen, d. h. es dürfen nur Straßen ausgelegt und Parzellen angebaut werden nach Errichtung der vorgeschriebenen Kanalisation. (Ausnahmen sind nur in den schwächer besiedelten Teilen der Landgemeinden zugelassen.)

Die Entwicklung des Kanalisationsnetzes im Kanton Baselstadt nahm zahlenmäßig folgenden Verlauf [3]:

Tabelle 10:

Jahr	Länge in m	Jahr	Länge in m
1910	168 717	1925	224 537
1915	193 398	1930	249 077
1920	207 418	1933	279 131

Der Einfluß der Kanalisation auf die Bautätigkeit ist nicht eindeutig feststellbar. Einerseits war eine fördernde Einwirkung festzustellen, da durch den vielseitigen Ausbau eines guten Kanalisationssystems eine wesentliche technische Bedingung für eine gesunde Entwicklung und Erweiterung der Stadt gegeben war, anderseits wirkten sich die entstehenden Zwangskosten ungünstig, d. h. hemmend auf die Bautätigkeit aus, was sich natürlich nicht vermeiden läßt.

[3]) Seit dem Jahre 1910 ist beispielsweise auch die basellandschaftliche Gemeinde Binningen an das baselstädtische Kanalisationsnetz angeschlossen. Das Netz dieses außerkantonalen Vorortes hat sich von 6700 m Gesamtlänge im Jahre 1910 auf 18 500 m im Jahre 1933 erweitert.

VII. Abschnitt

Gas und Elektrizität

a) Gas

Der Große Stadtrat von Basel, der seit dem Jahre 1838 Verhandlungen über die Einführung der Gasbeleuchtung gepflogen und bisher eine Vielzahl von Konzessionsgesuchen abgelehnt hatte, genehmigte am 13. November 1851 die Vorlage zum Bau einer Holzgasfabrik mit einem Kostenaufwand von dreihunderttausend Franken[1]), sowie einen entsprechenden Pachtvertrag auf sechs Jahre für den erfolgreichen Initianten und nunmehrigen Pächter der städtischen Beleuchtung, Herrn Ingenieur Gaspard Dollfus. In den Monaten November und Dezember des Jahres 1852 waren die Arbeiten soweit fortgeschritten, daß die Stadt teilweise mit Gas beleuchtet werden konnte.

Obschon wegen ständiger Zunahme des Gaskonsums bis zum Jahre 1855 zwei weitere Gasometer erstellt worden waren, mußte die Fabrik 1856 ganz erheblich vergrößert und ausgebaut werden, wobei der Pachtvertrag bis 1864 verlängert wurde. Aber schon 1859 war die Fabrik, die zwischen Heuwage und Viadukt am Birsig lag, wieder am Ende ihrer Leistungsfähigkeit angelangt, und es wurde der Bau einer neuen Gasfabrik außerhalb des Wohngebietes am Rheine vor dem St. Johanntor beschlossen.

Am 1. November 1860 wurde die Gasfabrikation in den neuen Anlagen vor dem St. Johanntor aufgenommen. Diesmal war auch einer weiteren Zunahme des Gaskonsums weitgehend Rechnung getragen worden, hatte doch die neue Fabrik eine Produktionskapazität von jährlich 770 000 m^3.

Schon im Jahre 1867 nach einer verhältnismäßig kurzen Pachtzeit (15 Jahre) übernahm die Stadtverwaltung das Gaswerk in Eigenbetrieb, was um so leichter möglich war, als die Stadt bereits Eigentümerin der gesamten Anlagen und Bauten war. Im Jahre 1874/75, als die neue Kantonsverfassung in Kraft trat, vollzog sich in der Folge auch der formelle Übergang der Gasfabrik aus der städtischen in die Staatsverwaltung. Damit war das Gaswerk ein staatliches Unternehmen geworden, dessen Organisation laut

[1]) Siehe Anmerkung [4]) auf Seite 41.

Gas- und Wassergesetz von 1879 dem Sanitätsdepartement unterstellt wurde.

Trotz der starken Konkurrenzierung des Gaskonsums durch die ständig fortschreitende Entwicklung der elektrischen Energie als Licht- und Kraftquelle [2]), die in gewissen Gebieten direkt zur Verdrängung des Gasabsatzes führte (öffentliche und private Beleuchtung, Gasmotoren), ist doch anderseits festzustellen, daß gerade die Einwirkungen der elektrizitätswirtschaftlichen Konkurrenz den Ansporn zu technischen Verbesserungen gaben und zur Erschließung neuer Anwendungsgebiete führten. Durch den rasch steigenden Konsum von Gas zu Koch- und Heizzwecken und durch die Verbesserung und Erleichterung der Zuleitungsbedingungen mußte trotz dem allmählichen Verschwinden der Straßen- und Privatbeleuchtung die Gesamterzeugung stetig gesteigert werden, was natürlich eine ständige Erweiterung der Fabrikationsanlagen bedingte.

Als nach dem Weltkriege 1914/18, dank allgemeiner Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Entwicklung des Gaswerkes weitere Fortschritte machte, waren die bestehenden Anlagen bald wieder an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt. Eine Erweiterung des Werkes auf dem bisherigen Areal war infolge Raummangels nicht mehr möglich, und so bewilligte der Große Rat am 4. Dezember 1928 die Verlegung der Fabrik nach Kleinhüningen, einem Standort, der, in nächster Nähe des Rheinhafens gelegen, für die Kohlenzufuhr besonders vorteilhaft ist.

Die neuen Fabrikationsanlagen wurden für zirka siebzehn Millionen Franken (ohne Landkosten) auf einem Areal von rund 145 000 m^2 erbaut. Die Produktionskapazität pro 24 Stunden beträgt heute 150 000 m^3 und kann durch vorgesehene Erweiterungen der Anlagen bis auf 300 000 m^3 gesteigert werden.

Seit dem Jahre 1907 werden auch die nähere und weitere Umgebung der Stadt mit Gas versorgt und zwar neben den beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen auch neunzehn außerkan-

[2]) Die starke Konkurrenzierung des Gaskonsums durch die Entwicklung der elektrischen Energie als Licht- und Kraftquelle setzte nach der Elektrizitäts-Ausstellung in Frankfurt im Jahre 1891 ein.

tonale Gemeinden. Die folgenden Vororte sind an das städtische Gaswerk angeschlossen [3]):

Tabelle 11:

Vororte	Einwohnerzahl	Entfernung vom Stadtkern in km	seit	Vororte	Einwohnerzahl	Entfernung vom Stadtkern in km	seit
Riehen	7 500	5	1907	Lausen	1 500	16	1927
Binningen	6 800	2,5	1907	Bettingen	600	6	1927
Allschwil	7 200	3,5	1910	Baselaugst	700	10,5	1927
Birsfelden	6 300	3	1910	Kaiseraugst	700	11	1927
Bottmingen	1 200	4	1911	Rheinfelden	3 900	15,5	1927
Oberwil	2 200	5,5	1911	Arlesheim	3 200	7,5	1929
Muttenz	4 300	6	1925	Dornach	3 000	9	1929
Pratteln	5 000	9	1925	Reinach	2 600	7,5	1929
Füllinsdorf	1 100	12	1926	Aesch	2 800	10	1929
Frenkendorf	1 700	11.5	1926	Münchenstein	4 600	6	1929
Liestal	7 000	13	1926				

In der Stadt trägt das Gaswerk die Kosten der Hauptrohrleitung und des Hausanschlusses, sofern die Entfernung vom Straßenzuleitungsrohr bis zum Hauptabstellhahn 25 m nicht übersteigt.

Ende 1934 war das gesamte Rohrleitungsnetz auf 543,7 km angewachsen. Davon entfielen auf das

Stadtgebiet 272,2 km und auf die Landgemeinden und Vororte 272,5 km.

Der durchschnittliche Tagesverbrauch beläuft sich zurzeit auf 84 050 m^3. Der jährliche Verbrauch pro Kopf der Bevölkerung beträgt in der Stadt 148 m^3,
in den Landgemeinden 122 m^3 und
in den außerkantonalen Vororten 75 m^3.

Die allgemeine zahlenmäßige Entwicklung der Gaskonsumenten, des Gasverbrauchs und der Preise ist der umstehenden Tabelle zu entnehmen (laut Angaben des Gaswerkes):

[3]) Vgl. auch den am Anfang beigehefteten Situationsplan „Basel und seine Vororte".

Tabelle 12:

Jahr	Gasabnehmer	Gasmesser	Gasverbrauch in 1000 m³	Preis pro m³ [4]
1868	1 096	—	719	38,8
1872	1 276	—	1 178	38,8
1878	1 800	—	1 706	35,0
1884	2 085	—	2 239	25 (20)
1890	2 726	3 259	3 698	22 (16)
1896	5 187	6 613	6 399	20 (15)
1902	18 088	20 615	11 536	20 (15)
1908	29 394	32 572	15 972	20 (15)
1914	37 402	40 478	19 909	20 (15)
1920	38 747	40 500	16 513	40
1921	39 023	40 271	15 765	35
1922	39 365	39 883 [5]	16 832	35
1923	40 680	40 894	17 349	30
1924	41 884	42 090	18 766	30
1925	43 845	43 563	19 855	25
1926	47 116	47 290	21 564	25
1927	49 356	49 528	22 759	25
1828	52 146	52 314	24 158	22.5
1929	57 036	57 203	25 993	22.5
1930	59 003	59 157	26 553	22,5
1931	61 495	61 656	27 770	22,5
1932	64 154	64 322	28 955	22.5
1933	66 602	66 770	29 821	22.5
1934	68 522	68 689	29 765 [6]	22,5

b) Elektrizität

Im Jahre 1898 wurde nach langjährigen Versuchen ein Projekt für die Erzeugung und den Verbrauch elektrischer Energie von der Regierung genehmigt und der Bau eines Elektrizitäts-

[4]) Die Preisangaben beziehen sich auf Leuchtgas. Der Preis für Heizgas ist, ausgenommen die Jahre 1884–1920, derselbe. Für diese Jahre sind die besonderen Preise für Heizgas in Klammern beigefügt.

[5]) In den Jahren 1921/22 wurden die meisten der nur für Gasbeleuchtung montierten Gasmesser entfernt, da das Gaslicht in starkem Maße durch das elektrische Licht verdrängt worden war.

[6]) Davon entfielen 24,5 Millionen Kubikmeter auf das Stadtnetz und 5,1 Millionen Kubikmeter auf die Außenversorgung.

werkes beschlossen. Da bei den Behörden immer noch große Skepsis gegenüber der neuen Licht- und Kraftquelle bestand, wurden zunächst die bereits bestehenden Versuchsanlagen an der Voltastraße zu einer Kraftstation ausgebaut und am Dolderweg eine Dampfkraftstation errichtet, die hauptsächlich dem Betrieb der Straßenbahnen diente. Im übrigen wurden die seit langer Zeit mit den Initianten für den Bau des Rheinfelder Kraftwerkes gepflogenen Unterhandlungen fortgesetzt, die im Jahre 1904 zum Abschluß eines Vertrages auf Lieferung von tausend Kilowatt führten.

Das Elektrizitätswerk war im ersten Jahrzehnt seines Bestehens dem Gaswerk unterstellt, und es hat den Anschein, als ob dieses Verhältnis für die Weiterentwicklung des Elektrizitätswerkes nicht besonders fördernd gewesen sei, waren doch Gas und Elektrizität eigentlich Konkurrenten. Dieser Zustand wurde im Jahre 1908 durch Loslösung vom Gaswerk und Verselbständigung des Elektrizitätswerkes beseitigt. In den folgenden Jahren nahm das Elektrizitätswerk einen gewaltigen Aufschwung, besonders gefördert durch das Aufkommen der Metallfadenlampe. Nun entschlossen sich die Behörden endlich zur Errichtung eines eigenen Kraftwerkes bei Augst am Rhein, das mit einem Kostenaufwand von 13,1 Millionen Franken [7]) gebaut wurde und seine Stromlieferung im August 1912 aufnehmen konnte (maximale Produktion 21 000 Kilowatt).

In der Folge war es notwendig, durch Beteiligungen und Lieferungsverträge mit verschiedenen Kraftwerken den ständig wachsenden Energiebedarf in den Nachkriegsjahren zu decken.

Hier ist zunächst die Kraftwerke-Oberhasli-Aktiengesellschaft zu erwähnen, an der sich der Kanton Baselstadt im Jahre 1928 mit 6 Millionen Franken, d. h. mit einem Sechstel, an Aktienkapital und Energieproduktion beteiligt hat. Zwei weitere Beteiligungen mit je rund einer Viertelmillion Franken an der Schweizerischen Kraftübertragungs-Aktiengesellschaft und der Société Anonyme d'Energie de l'Ouest-Suisse sind weniger wichtig. In der Bilanz des Elektrizitätswerkes pro 1. Januar 1935 sind die erwähnten Beteiligungen noch mit zusammen 4,4 Millionen Franken aufgeführt.

[7]) Siehe Anmerkung [4]) auf Seite 41.

Ferner verfügt heute das Elektrizitätswerk über folgende eigene Produktionsanlagen:

Kraftwerk Augst, Dampfkraftwerk Voltastraße (Spitzendeckung) und Kraftstation Dolderweg (Reserve).

Zur Transformierung und Verteilung dienen:

Unterwerk Brislach, Unterwerk Birsbrücke und Unterwerk Voltastraße, sowie verschiedene Regler- und Transformatorenstationen.

Laut Jahresbericht des Elektrizitätswerkes pro 1934/35 ergibt sich für die Deckung des Energiebedarfes folgendes Bild:

Tabelle 13:

	1000 kWh	
	1934	1935
Kraftwerk Augst	148 210	143 967
Kraftwerke Oberhasli AG.	42 410	47 484
Bernische Kraftwerke AG.	5 816	693
E. W. Olten-Aarburg AG.	5 981	14 446
Dampfanlagen Voltastraße	457	354
Total	202 874	206 944

In den Jahren 1912/13 wurden die Basler Landgemeinden Riehen und Bettingen, sowie das elsässische Großhüningen der städtischen Stromversorgung angeschlossen. Ferner wird auf Grund einer Beteiligung am Kraftwerk Augst jährlich ein Anteil der Stromproduktion an den Kanton Baselland abgegeben (1934 zirka 10 % der Gesamtproduktion).

Die Kosten der Hauptkabellegung und der Hausanschlußleitung (bis maximal 25 m von der allgemeinen Straßenleitung) gehen ausschließlich zu Lasten des Elektrizitätswerkes. Ende 1934 hatte das gesamte Kabel- und Leitungsnetz eine Länge von 818 km.

Zahlenmäßig nahm die Versorgung mit elektrischer Energie folgenden Verlauf[8]):

[8]) Inklusive Straßenbahnen.

Tabelle 14:

Jahr	Größte Belastung des Werkes kW	Stromabgabe in 1000 kWh	Anschlußwert kW [9]	Durchschnittliche Einnahme pro kWh in Rappen [10]
1900 [11]	538	358	1 316	57,3
1905	1 750	2 883	4 526	24,0
1910	4 300	8 876	12 346	17,1
1915	8 100	23 807	26 669	11,3
1920	13 800	55 924	50 166	13,5
1921	12 800	51 357	54 287	15,7
1922	15 200	54 403	58 621	15,2
1923	16 400	59 846	62 179	14,2
1924	17 600	64 521	66 638	12,8
1925	19 400	70 946	74 881	12,4
1926	20 600	80 453	82 688	11,8
1927	23 200	90 546	90 120	9,8
1928	25 000	101 798	98 980	9,3
1929	26 000	113 305	108 290	9,1
1930	26 500	117 470	118 680 [12]	9,1
1931	27 500	124 775	132 390	9,1
1932	28 400	132 285	144 468	9,1
1933	30 500	139 653	153 598	8,8
1934	30 200	146 220	163 606	8,6

Wie bei der Wasserversorgung, so stellt sich auch bei der Gas- und Elektrizitätsversorgung abschließend die Frage nach dem Schritthalten mit der Stadterweiterung. Die bereits erwähnte gegenseitige Konkurrenzierung dieser beiden städtischen Produktionswerke wirkte sich besonders günstig auf die Versorgung aus und so ist auch hier, sowohl bei der Gasversorgung als vor allem auch bei der Stromlieferung ein völliges Genügen im Verlaufe der Stadterweiterung festzustellen.

[9]) Ohne öffentliche Beleuchtung.

[10]) Beleuchtungs-, Haushaltungs- und Motorenenergie, seit 1920 auch Wärmeenergie.

[11]) Umfaßt 14 Monate, seit November 1899.

[12]) 1930 und folgende Jahre, inklusive öffentliche Beleuchtung, 1930 ca. 750 Kilowatt.

VIII. Abschnitt

Zweckviertel, Parkanlagen, und Grünflächen Alleestraßen

a) Zweckviertel

Basel ist heute eine ausgesprochene Handels- und Industriestadt. Dicht gedrängt liegen im Stadtkern die Häuser zu beiden Seiten des Rheines und weithin sichtbar ragen im Norden die Schlote der chemischen Industrie und der imposante 63 m hohe Gaskessel gegen den Himmel. Daneben, ein erfreulicher Gegensatz, haben sich nach allen Seiten hin, außerhalb des alten Mauerrings und der „Gräben", ruhige Wohnquartiere und Villenviertel gebildet. Die gewerblichen Anlagen waren von alters her zum Teil in einzelnen Ansammlungen über das ganze Stadtgebiet verstreut. Mit dem Aufkommen der Großindustrie hat dies zu eigentlichen Massierungen von industriellen Anlagen in den verschiedenen Teilen der Stadt geführt und es haben sich ausgesprochene Fabrikviertel[1]) gebildet. Diese Zweckviertelbildung fand meist ohne Zutun der städtischen Behörden statt, und es ergaben sich da und dort mancherlei Unzulänglichkeiten. Seit einer Reihe von Jahren machten sich daher ernsthafte Bestrebungen geltend, die Stadtplanung den hygienischen und ästhetischen Forderungen der heutigen Zeit anzugleichen.

Im Jahre 1919 wurde vom Großen Rat der Stadt Basel ein Gesetzesentwurf[2]) beraten, der die Abgrenzung der Industriegebiete und eine planmäßige Verlegung von einzelnen Industrien aus dem Stadtinnern nach Norden und Osten vorsah. Ferner war in Großbasel eine Ansiedlung von neuen Industrien im Süden und Südosten auf dem Dreispitzareal, sowie im Osten von Kleinbasel geplant. Die Entwicklung der letzten Jahre hat aber zu einer solchen Knappheit an unbebautem Gelände geführt, daß eine Weiterentwicklung der Industrieviertel speziell im Norden und Nordosten nicht mehr in Frage kommen konnte.

Durch das Hochbautengesetz vom 10. Oktober 1918 wurde das gesamte Stadt- und Kantonsgebiet in Bauzonen eingeteilt und ein genauer Bau-Zonenplan aufgestellt.

[1]) St. Johann, Rosental, Klybeck und Kleinhüningen.

[2]) Ratschlag Nr. 2257 vom 6. November 1919.

In der Inneren Stadt (Altstadt) von Groß- und Kleinbasel wird die Bauhöhe nach Straßenbreiten bestimmt, wobei allgemein 5 Wohngeschosse zulässig sind; höhere Bauwerke bedürfen einer speziellen Bewilligung.

In der ersten Zone sind 5 Wohngeschosse mit maximal 20 m Bauhöhe vorgesehen. Es betrifft dies die folgenden Quartiere:

In Großbasel: Gundeldingen, Iselin, St. Johann und Breite.

In Kleinbasel: Matthäus, Klara, Rosenthal und einen Teil des Wettsteinquartiers (Alemannengasse und Grenzacherstraße).

Die zweite Zone hat nur noch eine Bauhöhe von maximal 12.50 m mit 3 Wohngeschossen und Dachstock und betrifft die folgenden Quartiere:

In Großbasel: Gotthelf, Bachletten, einen Teil St. Alban und Breite.

In Kleinbasel: Wettstein und Dorfkern Riehen.

Zone Drei[3]) hat mit 2 Geschossen und Dachstock eine maximale Bauhöhe von 10.50 m und Beschränkung der Gewerbe. Darunter fallen:

In Großbasel: die äußersten Teile von St. Johann, Iselin und Gotthelf und Bachletten, der mittlere Teil von St. Alban, sowie St. Jakob.

In Kleinbasel: Schaffhauser-Rheinweg, Hirzbrunnen, Eglisee und Niederholz (Riehen).

Die vierte und letzte Zone[3]) sieht eine dreigeschossige offene Bebauung vor, mit maximal 15 m Bauhöhe, Gewerbebeschränkung und Gruppenbauten von maximal 35 m Länge. Hierzu gehören:

In Großbasel: Paulusquartier, Bruderholz und Gellert.

In Kleinbasel: ein Streifen Hirzbrunnen und ganz Neu-Riehen.

Für die Industriequartiere und das Bahnareal, nämlich:

in Großbasel: äußere St. Johann und Dreispitz, sowie

in Kleinbasel: Klybeck, Kleinhüningen und äußere Grenzacherstraße, ist die maximale Bauhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser 22 m, für technische Bauten nach Bedarf.

[3]) § 4, Abs. 5 des Basler Hochbautengesetzes schreibt vor: In der 3. und 4. Bauzone ist die Erstellung von gewerblichen Anlagen, die geeignet sind, die Nachbarschaft durch Lärm, Rauch, Ausdünstung oder auf andere Weise zu belästigen, sowie die Erstellung von Stallungen zu gewerblichen Zwecken, ausgeschlossen.

Die Wohnbevölkerung in der Altstadt und in den sogenannten Vorstädten[4]) ist ständig im Abnehmen begriffen und es bilden sich hier eigentliche entvölkerte Geschäftsviertel, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tabelle 15:

Stadtteil[5])	Wohnbevölkerung		
	1910	1920	1930
Altstadt Großbasel	8 231	7 023	6 081
Vorstädte	8 582	8 299	7 919
Altstadt Kleinbasel	6 288	6 219	5 365
Clara	4 976	4 994	4 392

Die wohnungsstatistische Aufteilung des Basler Stadtgebietes in 18 Bezirke gemäß der Darstellung des Statistischen Jahrbuches des Kantons Baselstadt charakterisiert allgemein die verschiedenen Wohngebiete durch die Mitbezeichnung der sozialen Schichten der hauptsächlichen Bewohnerschaft, wobei einerseits einige Überschneidungen im Interesse der statistischen Erfassung und Abgrenzung notwendig waren (St. Johann, am Ring, Gundeldingen), während sich anderseits gezeigt hat, daß sich oft in verhältnismäßig kurzer Zeit der Charakter eines Wohnquartieres ändern kann (Bachletten, Alban, Hirzbrunnen).

Geschäftsviertel.

1. Altstadt Großbasel
2. Vorstädte
11. Altstadt Kleinbasel
12. Clara[5])

Wohlstandsviertel.

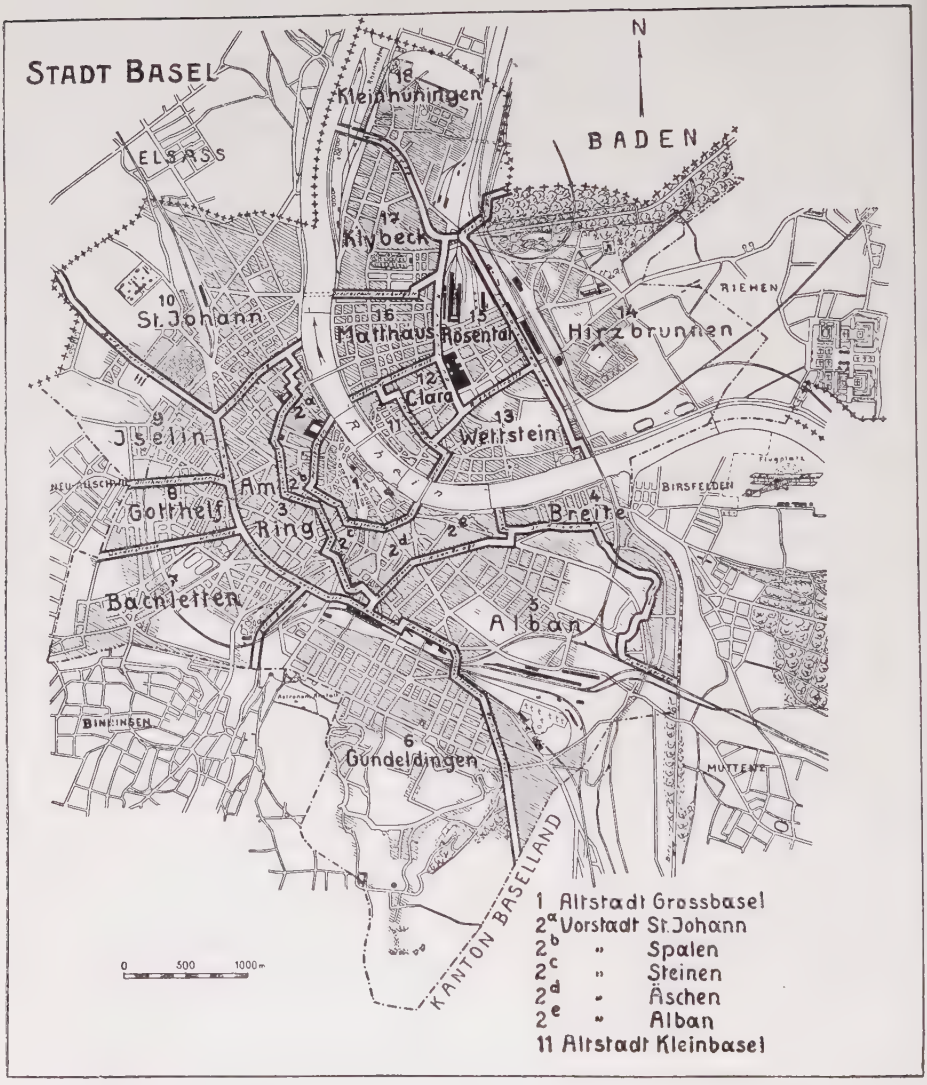
3. Am Ring
5. Alban
7. Bachletten

Mittelstandsviertel.

6. Gundeldingen
8. Gotthelf
13. Wettstein

[4]) Es handelt sich hier um die alten, innerhalb des früheren Mauerringes gelegenen Vorstädte, wie Steinenvorstadt, Äschenvorstadt usw. Vgl. die Planskizze auf Seite 58.

[5]) Alle diese Bezeichnungen sind Namen der einzelnen Quartiere.


STADT BASEL
N
BADEN
ELSASS
18 Kleinhüningen
17 Klybeck
10 St. Johann
16 Matthäus
15 Rösental
14 Hirzbrunnen
RIEHEN
12 Clara
11
13 Wettstein
9 Iselin
NEU-AUSCHWIL
8 Gotthelf
Am Ring
3
4 Breite
BIRSFELDEN
7 Bachletten
5 Alban
BINNINGEN
6 Gundeldingen
MUTTENZ
KANTON BASELLAND
0 500 1000 m
1 Altstadt Grossbasel
2a Vorstadt St. Johann
2b " Spalen
2c " Steinen
2d " Äschen
2e " Alban
11 Altstadt Kleinbasel

Arbeiterviertel.

4. Breite	9. Iselin
10. St. Johann	14. Hirzbrunnen
15. Rosenthal	16. Matthäus
17. Klybeck	18. Kleinhüningen

Villenvororte (Landgemeinden).

19. Riehen	20. Bettingen

Die allgemeine geographische Gestaltung, die eingeschnürte Lage der Stadt in der Dreiländerecke, sowie die zentrale Lage der ehemals einzigen, Mittleren Rheinbrücke haben es mit sich gebracht, daß der gesamte Verkehr seinen Weg durch das Zentrum der Stadt genommen hat. Durch Neubau von Rheinbrücken und Umgehungs- und Ringstraßen hat man aus verkehrstechnischen Gründen und Notwendigkeiten versucht, den Durchgangsverkehr durch Umleitung um den Altstadtkern vom lokalen Verkehr zu trennen (Bundesbahnhof – Ring – Dreirosenbrücke). Was aber den gesamten und sehr starken lokalen Verkehr anbetrifft, so ist es als Mangel anzusprechen, daß eine eigentliche Trennung in ruhige Wohnstraßen einerseits, und ausgesprochene Verkehrsstraßen anderseits, nicht besteht, sondern daß mit wenigen Ausnahmen in den meisten Wohnstraßen reger Verkehr herrscht. Als wirkliche Ausnahme sind hier die sogenannten Stichstraßen zu erwähnen, die als Sackgasse oder als Wohnhof angelegt nur wirklichen Anwohnerverkehr aufweisen. Daneben gibt es auch, namentlich in stillen Außenquartieren, im Innern von größeren Straßengruppen ruhige Nebenstraßen, aber dies ist wie gesagt nicht die Regel.

Neben diesem offensichtlichen Mangel bezüglich der Ruhe in den Wohnstraßen konnte auch die Scheidung in Wohn- und Industrieviertel noch nicht befriedigend durchgeführt werden. Trotz vielen diesbezüglichen Anstrengungen bestehen z. B. heute noch inmitten der Wohnviertel in Kleinbasel und im Gundeldingerquartier Fabriken. Aber das wird vorläufig, mangels des nötigen Ausdehnungsgebietes, so bleiben müssen, umsomehr als die seinerzeit für die Verlegung von Industrien an den Stadtrand vor-

gesehenen Gebiete[6]) heute auch schon größtenteils mit Wohnbauten belegt sind.

Bezüglich der Bauzoneneinteilung ist zu sagen, daß sie, obgleich sie reichlich spät erfolgte (10. Oktober 1918), doch insofern noch nicht zu spät kam, als in der Regel übermäßige Bodenüberbauung und Stockwerkshäufung noch nicht Platz gegriffen hatten. Durch verhältnismäßig langes Festhalten an den alten, traditionellen Haustypen des zwei- und dreistöckigen Stockwerkmiethauses ist auch im allgemeinen der Charakter der Mittelstadt erhalten geblieben.

b) Parkanlagen und Grünflächen

Durch verschiedene Umstände ist Basel trotz der zunehmenden Bodenknappheit in der angenehmen Lage über verhältnismäßig reichliche Parkanlagen, Grün- und Freiflächen zu verfügen. Ausgenommen in der Altstadt treffen wir überall Baumpflanzungen, Schmuckanlagen und Alleestraßen, sowie in den Außenquartieren Parkanlagen, Sport-, Turn- und Spielplätze. Des weiteren erstrecken sich im Osten der Stadt, die zwar außerhalb des Kantonsgebietes gelegenen, aber im Besitze der Bürgergemeinde stehenden Hardwaldungen. Im Teilungsvertrag von 1833 zwischen Stadt und Land war seinerzeit stipuliert worden, daß bei einer eventuellen Verwertung des Gebietes der Befestigungsanlagen, Schanzen, Mauern und Gräben, der Erlös zwischen den beiden Halbkantonen aufzuteilen sei. Eine Verwertung solchen Geländes fand aber aus freundnachbarlichen Gründen nach der Entfestigung der Stadt und der Schleifung sämtlicher Festungsanlagen nicht statt, sondern die Stadt errichtete auf all diesem Gelände öffentliche Anlagen. So finden wir heute im Verlauf der alten Ringmauern überall prächtige Alleen und Grünstreifen, unterbrochen von Parkanlagen, die auf den alten Schanzen errichtet wurden. Daneben bestehen noch weitere Parkanlagen, zum Teil auch aus Privatbesitz erworben und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

[6]) Vergleiche Seite 55, Abs. 2.

Die öffentlichen Grünflächen im Gebiet der Stadtgemeinde Basel

In Großbasel sind es namentlich:

der Schützenmattpark	(4,94 ha)
der Petersplatz	(1,54 ha)
der Botanische Garten	(1,29 ha)
der Zoologische Garten	(8,10 ha)
der Margarethenpark	(8,60 ha) [7]
die Elisabethenanlage [8]	

In Kleinbasel:

die Theodorsanlage [8]	
die Claramatte	(1,16 ha)
der Erlenpark die Langen Erlen	(79,27 ha)

Fernerhin liegen über das Stadtgebiet verteilt große Sport-, Turn- und Spielplätze, die teils den verschiedenen Sportvereinen gehören, in der Mehrzahl aber vom Staate zur Verfügung gestellt werden.

Zu erwähnen sind auch noch die Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von 59,71 ha. Es bestehen heute noch deren drei, außer dem neuen großen Zentralfriedhof am Hörnli (39,14 ha in der Landgemeinde Riehen gelegen), nämlich Kannenfeld (9,59 ha), Wolf (5,47 ha) und Horburg (5,09 ha).

Trotz der sich ständig verstärkenden Bodenknappheit ist die Gesamtfläche der öffentlichen Parkanlagen und des Waldes von 110,84 ha im Jahre 1900 auf 137,30 ha im Jahre 1930 angewachsen [9]).

Eine gewisse Bedeutung hatten in Basel je und je die sogenannten Kleingärten (Pflanzland). Schon im Jahre 1596 hören wir von 37 Bürgern, die im innern Stadtgraben von der Stadtbehörde Pflanzland gepachtet haben [10]). In der Folge treffen wir immer wieder auf diese mehr und mehr volkstümliche Institution. Besonders von der Jahrhundertwende bis zum Ausbruch des Welt-

[7]) An die Kantonsgrenze anstoßend, aber ganz außerhalb des Kantonsgebietes gelegen.

[8]) Ehemalige Gottesäcker.

[9]) Vgl. hierüber die Zusammenstellung über die Entwicklung der Anlagen und der Kleingärten auf Seite 63.

[10]) Law, Gwan: Die Kleingartenbewegung in der Schweiz, Dissertation der phil. Fakultät der Universität Basel, Lörrach 1934, Seite 17.

krieges wurden durch die Initiative von verschiedenen privaten Vereinigungen neue Möglichkeiten der Pflanzlandverpachtung erschlossen, so durch die Gemeinnützige Gesellschaft (Schülergärten, Familiengärten), den Basler Frauenverein (Volksgärten) und den Verein zur Hebung der Volksgesundheit (Schrebergärten auf St. Margrethen).

Eine eigentliche Bedeutung erhielt die Pflanzgarten-Bewegung aber in den Jahren des Weltkrieges 1914–1918, wo durch Bundesratsbeschluß und entsprechende Subventionen alles getan wurde, um die Lebensmittelproduktion allgemein zu fördern und die einzelnen Familien zum Gemüse- und Kartoffelbau anzuhalten.

Seit 1920 hat die Bedeutung der Kleingärten wesentlich abgenommen, vor allem auch, weil der Boden für Bauzwecke dringend gebraucht wurde. Immerhin hat die Regierung durch Landkäufe (außerkantonal) und Subventionen (jährlich ca. 50–60 000 Franken) an private Institutionen die Kleingartenbewegung weiterhin zu fördern versucht.

Die folgende Tabelle soll abschließend einen Überblick geben über die Entwicklung und den heutigen Bestand an Allmend der öffentlichen Straßen und Plätze, öffentlicher Park- und Schmuckanlagen, sowie der Kleingärten im Kanton Baselstadt.

Tabelle 16:

Jahr	Straßen und Plätze in 1000 m²	Öffentliche Anlagen in 1000 m²	Kleingärten		Zahl der Pächter
			Anzahl	Fläche in 1000 m²	
1900	2 056	377	—	—	—
1910	2 318	402	—	—	—
1915	2 518	404	—	—	—
1920	2 648	417	4 536	1 146	3 942
1925	2 839	470	3 617	843	2 768
1930	3 092	498	4 125	945	3 693
1933	3 283	579	4 851	1 102	4 277

c) Alleestraßen

Seit den 1870/80er Jahren ist die Bepflanzung der Straßen mit Bäumen angestrebt und, sofern es die Straßenbreite zuließ, auch durchgeführt worden. Auch in den neueren Bebauungsplänen ist

die Frage der Baumbepflanzung überall berücksichtigt worden, und die meisten neuen Straßen weisen eine Bepflanzung auf. Der Bestand an Alleebäumen hat sich seit dem Jahre 1900 verdoppelt und ist von rund sechstausend auf zwölftausend angewachsen.

IX. Abschnitt

Eingemeindungen

Bis in die letzten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts ist trotz des beschränkten Gebietes der Stadtgemeinde Basel die Frage der Eingemeindungen nicht von Bedeutung gewesen. Zunächst verfügte die Stadt selbst noch über genügend Raum zur Ausdehnung, sodann waren insgesamt im Kantonsgebiet überhaupt nur drei Landgemeinden vorhanden. Die nächst der Stadt gelegene Landgemeinde Kleinhüningen wurde bereits am 1. Januar des Jahres 1893 eingemeindet und brachte der Stadt Basel einen Zuwachs von 1322 Seelen und 136,16 ha Bodenfläche. In der Folge machte sich in immer stärkerem Maße das Bedürfnis nach Ausdehnung des Hoheitsgebietes der Stadt geltend, ohne daß nun allerdings irgendwelche Möglichkeiten der weitern Ausdehnung in Frage gekommen wären. Die beiden übrigen Landgemeinden Riehen und Bettingen haben sich bisher trotz wiederholten Versuchen und Volksabstimmungen [1]) einer Eingemeindung widersetzt und ihre Selbständigkeit bewahrt. Anderseits wäre heute durch diese Eingemeindung das Problem nicht mehr wesentlich zu lösen, denn der Grundbesitz der Stadt (Zentralfriedhof) und ihrer industriellen Werke (Wassermatten und Einzugsgebiet des Wasserwerkes) umfaßt große Teile des Gemeindegebietes von Riehen, die dadurch bereits in verstärktem Maße dem städtischen Einfluß unterstehen. Abgesehen davon ist auch die Lage der beiden Landgemeinden, auf der rechtsufrigen Rheinseite, sehr isoliert. Die große und bedeutendere Gemeinde Riehen grenzt einerseits an Kleinbasel und

[1]) Kantonale Volksabstimmung betreffend Initiativbegehren für die Übertragung der Geschäfte der Einwohnergemeinde Riehen an die staatlichen Organe, 20. Mai 1928, 7106 Ja gegen 8057 Nein (in Riehen 326 Ja gegen 468 Nein).

Bettingen und ist anderseits durch die Landesgrenze gegen Deutschland abgeschlossen, während die kleine Gemeinde Bettingen völlig isoliert zwischen Riehen und der deutschschweizerischen Grenze gelegen ist.

Von lebenswichtiger Bedeutung hingegen wäre eine Ausdehnung der Stadt auf der linksufrigen Rheinseite in Großbasel. Hier ist nach allen Seiten hin die Stadt bereits mit den außerhalb des baselstädtischen Kantons- und Hoheitsgebietes gelegenen Vororten verwachsen. Daraus resultiert für die Stadt sowohl in boden- und wohnungspolitischer, als auch vor allem in finanzieller Beziehung eine sich stets mehr und mehr zuspitzende Lage, die durch die stark zunehmende Entvölkerung der Innenstadt und allgemeine Stadtflucht besonders verschärft wird. Eine Lösung dieser Frage ist seit langer Zeit das allgemeine Bestreben und hat ihren Niederschlag vor allem in den bisher vergeblichen Wiedervereinigungsversuchen des Stadtkantons mit dem Kanton Baselland gefunden. Die letzte Volksabstimmung [2]) vom 23. Februar 1936, auf Grund eines erneuten Initiativbegehrens zur Wiedervereinigung, hat nach einem erbitterten Abstimmungskampf endlich zu einem positiven Resultat geführt. Dieses Resultat der Volksabstimmung bedarf aber noch der Bestätigung durch die eidgenössischen Behörden, und wenn auch diese positiv ausfallen dürfte, so ist es doch äußerst zweifelhaft, ob die beiden Halbkantone je unter einer neu zu schaffenden Kantonsverfassung wirklich als ein Hoheitsgebiet vereinigt werden können, so daß in der gegenwärtigen Situation vorerst keinerlei Möglichkeit besteht, der prekären Raumverknappung durch Eingemeindungen zu begegnen [3]).

[2]) Baselstadt 20 171 Ja gegen 7 450 Nein.
Baselland 12 727 Ja gegen 10 823 Nein.

Total 32 898 Ja gegen 18 273 Nein.

[3]) Vergleiche hierzu die Übersichtskarte Basel und seine Vororte auf S. 9.

X. Abschnitt

Verkehrsmittel

a) Straßenbahnen

Am 6. Mai 1895 wurde die erste Linie der städtischen Straßenbahn vom Centralbahnhof durch die Innerstadt über die Mittlere Rheinbrücke zum Badischen Bahnhof eröffnet. Die Wagen liefen auf Schienen (in den Straßenbelag eingelassen) und wurden mittels oberirdischer Stromzuleitung elektrisch betrieben. Bis dahin hatten acht Pferde-Omnibus-Linien einer privaten Gesellschaft, die ständig mit finanziellen Schwierigkeiten kämpfte, den Personenverkehr besorgt. Mit Eröffnung der elektrischen Straßenbahn stellte diese Gesellschaft in der Stadt den Betrieb ein.

Die Straßenbahnen dehnten in der Folgezeit ihr Netz rasch aus, wobei die enge Begrenztheit des baselstädtischen Kantonsgebietes kein allzu großes Hindernis bildete, da nach allen Richtungen hin die Linien der Straßenbahn weit über die Kantonsgrenzen hinaus als Vorortslinien weitergeführt wurden.

Im Folgenden sei eine Übersicht über die Entwicklung des Verkehrsnetzes gegeben, wobei aber nur wichtige Neueröffnungen von 1000 m oder mehr Betriebslänge berücksichtigt sind:

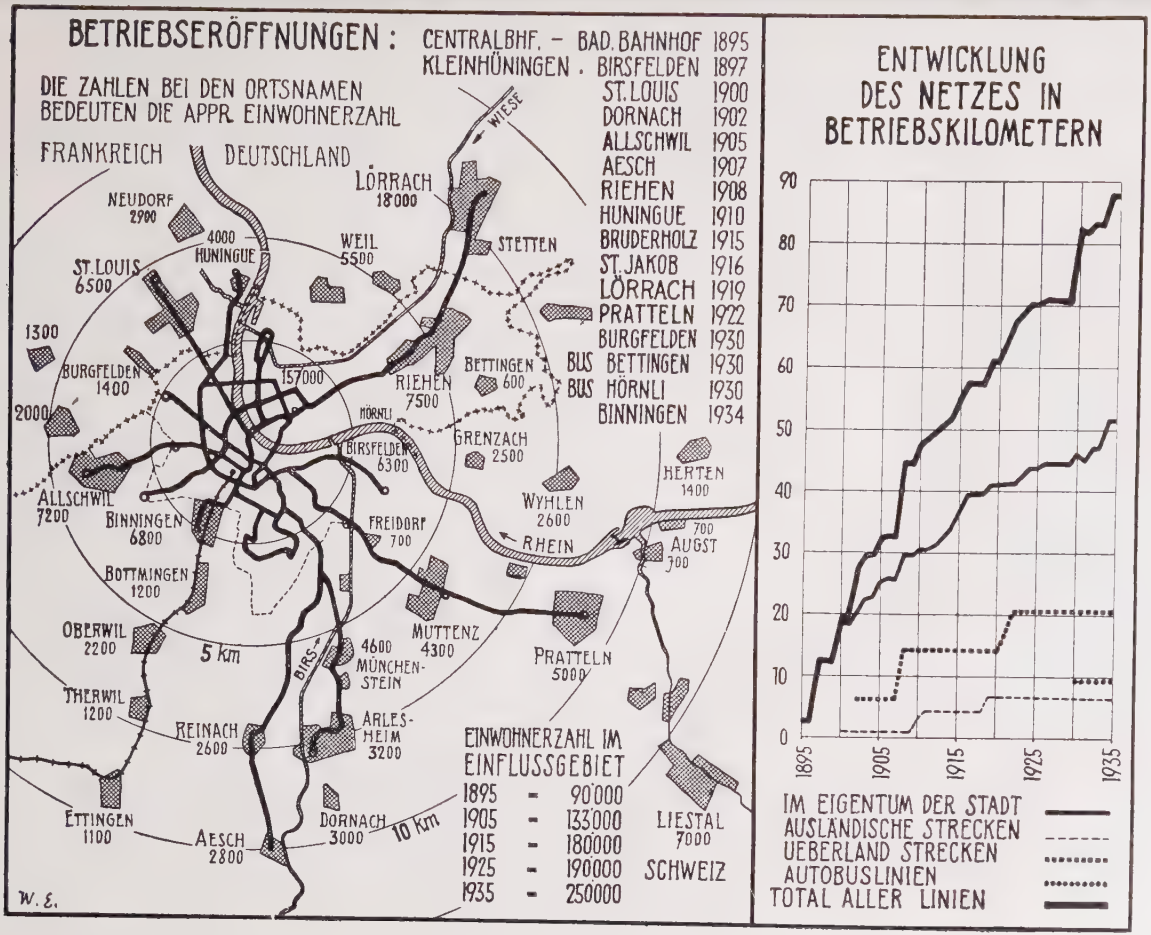
Tabelle 17:

Eröffnungsjahr	Streckenbezeichnung	Betriebslänge in m
1895	Centralbahnhof — Marktplatz — Badischer Bahnhof	2 777
1897	Centralbahnhof—Wettsteinplatz—Badischer Bahnhof	2 235
	Claraplatz—Klybeckschloß (später bis Kleinhüningen verlängert)	1 705
	Birsfelden — Äschenplatz — Missionsstraße (später verlängert bis Kannenfeldgottesacker, dann bis Burgfelderstraße-Zoll und bis Birsfelden-Hard)	3 814
1900	Barfüßerplatz — Allschwilerstraße . .	2 397
	Totentanz — Landesgrenze bei St. Ludwig .	1 907
	Äschenplatz — Güterstraße	2 318

Eröffnungsjahr	Streckenbezeichnung	Betriebslänge in m
1902	Münchensteinerbrücke — Kantonsgrenze .	1 246
1903	Margarethenbrücke—Missionsstraße (später verlängert bis Lysbüchel)	1 866
1905	Morgartenplatz — Allschwil	2 470
1908	Basel — Riehen	4 746
1910	Lysbüchel — Landesgrenze — Hüningen .	2 813
1911	Landesgrenze — Kath. Kirche in St. Ludwig	1 117
1914	Riehen — Landesgrenze	1 224
1915	Kantonsgrenze — Ruchfeld — Äsch . .	8 241
	Thiersteinerallee — Bruderholz . . .	3 298
1916	Hardstraße — Zeughaus (später verlängert bis St. Jakob	1 340
1919	Landesgrenze — Bahnhof Lörrach . .	2 416
	Steinenring — Neuweilerplatz . . .	1 260
1921	Kantonsgrenze — Muttenz	2 795
1922	Muttenz — Pratteln	3 640
1923	Feldbergstraße — Badischer Bahnhof . .	1 107
1924	Schützenmattstraße — Johanniterbrücke .	1 509
1926	Neubadstraße — Neuweilerstraße . . .	1 756
1930	Thiersteinerallee — Gundeldingerstraße — Hechtliacker–Bruderholz–Wolfsschlucht —Tellplatz (bis Bruderholz seit 1915) .	4 484
1934	Margarethenstraße — Dorenbachviadukt — Binningen	1 636
	Hüningerstraße—Dreirosenbrücke—Mustermesse	2 516

Im Jahre 1930 wurde auf den Strecken Kleinhüningen–Hörnli (6,65 km) und Claraplatz–Bettingen (7,01 km) von den Straßenbahnen ein Autobusdienst eingerichtet, der über einen Park von acht zweiachsigen Autobussen verfügt. Die Ausgangsstation der letzteren Linie wurde später, um die unrationelle Doppelführung auf der Strecke Claraplatz–Riehen zu vermeiden, nach der Station Bettingerstraße in Riehen verlegt. Die Linie[1]) nach Bettingen wirkt sich in den Landgemeinden Riehen und Bettingen, wenn auch in bescheidenem Maße, geländeerschließend aus. Trotzdem hat von 1930–1935 die Einwohnerzahl um 20 Köpfe abgenommen.

[1]) Die Strecke dieser Autobuslinie verläuft zum größeren Teil auf Gebiet der Gemeinde Riehen.


BETRIEBSERÖFFNUNGEN :
DIE ZAHLEN BEI DEN ORTSNAMEN BEDEUTEN DIE APPR. EINWOHNERZAHL
FRANKREICH
DEUTSCHLAND
CENTRALBHF. – BAD. BAHNHOF 1895
KLEINHÜNINGEN . BIRSFELDEN 1897
ST. LOUIS 1900
DORNACH 1902
ALLSCHWIL 1905
AESCH 1907
RIEHEN 1908
HUNINGUE 1910
BRUDERHOLZ 1915
ST. JAKOB 1916
LÖRRACH 1919
PRATTELN 1922
BURGFELDEN 1930
BUS BETTINGEN 1930
BUS HÖRNLI 1930
BINNINGEN 1934
LÖRRACH 18000
WIESE
NEUDORF 2900
4000 HUNINGUE
WEIL 5500
STETTEN
ST. LOUIS 6500
1300
BURGFELDEN 1400
2000
15700
RIEHEN 7500
BETTINGEN 600
HÖRNLI
GRENZACH 2500
BIRSFELDEN 6300
HERTEN 1400
ALLSCHWIL 7200
BINNINGEN 6800
WYHLEN 2600
FREIDORF 700
RHEIN
700
AUGST 700
BOTTMINGEN 1200
OBERWIL 2200
5 km
BIRS
4600 MÜNCHENSTEIN
MUTTENZ 4300
PRATTELN 5000
THERWIL 1200
REINACH 2600
ARLESHEIM 3200
ETTINGEN 1100
AESCH 2800
DORNACH 3000
10 km
LIESTAL 7000
SCHWEIZ
EINWOHNERZAHL IM EINFLUSSGEBIET
1895 – 90'000
1905 – 133000
1915 – 180000
1925 – 190000
1935 – 250000
W. E.
ENTWICKLUNG DES NETZES IN BETRIEBSKILOMETERN
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1895
1905
1915
1925
1935
IM EIGENTUM DER STADT
AUSLÄNDISCHE STRECKEN
UEBERLAND STRECKEN
AUTOBUSLINIEN
TOTAL ALLER LINIEN

Diese Abnahme ist aber eine Zufallserscheinung und ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht von wesentlicher Bedeutung. Von der Wohnbevölkerung in Bettingen leben nämlich rund 45 % in Anstalten, deren Bewohnerzahl naturgemäß viel stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Nach den Ergebnissen der Volkszählung von 1930 bestanden in Bettingen insgesamt drei Anstalten [2]), die bei einer gesamten Wohnbevölkerung von 574 Personen 254 Insassen beherbergten.

Die Entwicklung der Verkehrsleistungen der Basler Straßenbahnen [3]) seit der Betriebseröffnung am 6. Mai 1895 stellt die folgende Tabelle dar [4]):

Tabelle 18:

Jahr	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet			Beförderte Personen
	Stadt	Vororte	Total	
1895	86 030	2 850	88 880	1 895 813
1904	117 040	11 790	128 830	12 819 710
1913	138 100	23 500	161 600	24 660 387
1922	135 760	48 370	184 130	31 987 981
1931	149 800	67 200	217 000	45 434 100
1934	155 200	78 900	234 100	42 812 200

Jahr	Betriebslänge in km			Personenwagen	
	eigene Linien	gepachtete Linien [5])	Total	Motorwagen	Anhängewagen
1895	2,78	—	2,78	12	—
1904	22.76	0,71	23,47	75	29
1913	31,60	4,07	35,67	108	91
1922	41,08	18,10	59,18	142	124
1931	45.57	21,03	66,61	165	176
1934	50,79	21,06	71,85	174	201

[2]) Auf die gleiche Ursache ist auch der ungewöhnlich große Anteil der Ausländer zurückzuführen, der mit rund 40 % den Durchschnitt des Kantons weit übersteigt. So waren bei einer gesamten Wohnbevölkerung von 574 Personen im Jahre 1930 353 Kantonsbürger und übrige Schweizer und 221 Ausländer in Bettingen ansässig.

[3]) Vgl. Anmerkung [4]) auf Seite 41.

[4]) Aus Geschäftsberichten der Basler Straßenbahn.

[5]) Der Große Rat des Kantons Baselstadt hatte am 9. Februar 1899 den Regierungsrat ermächtigt, mit der außerhalb der kantonalen und schweizerischen

Der schnelle Ausbau des Straßenbahnnetzes wirkte sich in bedeutsamer Weise auf die Geländeerschließung aus und ermöglichte insbesondere in den beiden letzten Jahrzehnten eine intensivere Bereitstellung von Baustellen. Die Darstellung auf Seite 68 gibt einen Gesamtüberblick über die einzelnen Entwicklungsphasen der Basler Straßen- und Vorortsbahnen.

b) Vorortsbahnen

Nebst den im Verzeichnis der Straßenbahnstrecken bereits aufgeführten sieben Vorortslinien sind als eigentliche Vorortsbahnen mit beträchtlichem Personenverkehr noch zu erwähnen:

die Birsigtalbahn (17 km),
die Birseckbahn (8,5 km) und die
Autobuslinie über Augst–Liestal nach Reigoldswil (29,5 km).

Diese Vorortsverbindungen haben für die Stadt großes Interesse als Verbindungsglied zum wirtschaftlichen Hinterland und für den Vororts-Personenverkehr, nicht aber als Gelände erschließenden Faktor innerhalb des eng begrenzten Ausdehnungsgebietes der Stadt bzw. des Kantons Baselstadt. Sowohl Vorortsbahnen als aber vor allem die Vorortslinien der Straßenbahnen fördern die Abwanderung aus dem Stadtgebiet nach den außerkantonalen Vororten. Die Bedeutung dieses Verkehrsanschlusses der Vororte liegt in der Möglichkeit auf billigerem Boden zu wohnen, vor allem aber auch unter geringeren baupolizeilichen Anforderungen zu bauen. Damit wird den preissteigernden Tendenzen für städtischen Wohnboden in sozial erwünschter Weise entgegengewirkt.

Gebietshoheit gelegenen Gemeinde St. Ludwig über den Bau und Betrieb einer dorthin zu führenden Linie zu verhandeln. Laut Vertrag vom 17. und 25. November 1899 führten die kantonalen Straßenbahnen den Bau der Strecke aus auf Kosten der Gemeinde St. Ludwig, wogegen nach der Betriebsübernahme der Gemeinde das Anlagekapital mit 6 % zu verzinsen war. In der Folge wurden dann weitere außerkantonale Strecken ausgebaut und von den Eigentümern gepachtet, so vor allem die Linien nach Hüningen, Äsch, Lörrach und Pratteln. Die Basellandschaftliche Überlandbahngesellschaft, die Eigentümerin der letztgenannten Strecke St. Jakob–Pratteln, hatte ursprünglich die Weiterführung dieser Linie bis Liestal in ihrem Programm, verzichtete dann aber vorläufig auf diese Erweiterung.

c) Eisenbahnlinien

Lediglich der Vollständigkeit halber sind die Eisenbahnlinien zu erwähnen, die einerseits als internationale Durchgangslinien Basel berühren und sich hier kreuzen und anderseits in großer Zahl, als Linien des Fern- und Nahverkehrs, Basel als Ausgangspunkt haben. Der geländeerschließende Einfluß der Eisenbahnlinien ist sehr gering und nicht von wesentlicher Bedeutung für die Abwanderung in die Vororte. Das für die Besiedlung der Außengebiete ausschlaggebende Merkmal der kurzen Zugsfolge fehlt bei den Eisenbahnlinien, denen daher in der Regel nur die Aufgabe des Personen- und Güterverkehrs mit außerhalb der Stadtgrenzen und des Besiedlungsgeländes liegenden Gebieten zukommt.

XI. Abschnitt

Stadterneuerung (Innerstadtkorrektion)

Schon verhältnismäßig früh machten sich in Basel Forderungen der „Stadterneuerung" geltend, sei es mit dem ausgesprochenen Zweck der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Verkehrsverhältnisse oder als Entwicklungsnotwendigkeit im Übergange der engen Altstadt zur heutigen modernen Geschäftsstadt. Die zahlreichen Straßendurchbrüche, Straßenverbreiterungen, Umbauten und Neubauten des letzten Jahrhunderts bildeten die bescheidenen Anfänge einer bis heute fortgesetzten und ständig vor größeren Aufgaben stehenden Stadterneuerung.

Als einige Beispiele aus den 1870er Jahren seien zunächst erwähnt die Erweiterung der mittleren Gerbergasse und der Rüdengasse, die Zudeckung des Birsigs zwischen Marktplatz und Schifflände, sowie der Bau der neuen Hauptpost an der Rüdengasse. In den achtziger Jahren fanden dann ausgedehnte Häuserankäufe und deren Abbruch statt, zur Verbreiterung der Freienstraße, des Schafgäßleins usw., vor allem aber zur Vergrößerung des Marktplatzes und zur Beseitigung der Schwanengasse, Kronengasse und Sporengasse.

In den Jahren 1891–1913 wurden in der alten Stadt eine ganze Reihe von Korrektionen durchgeführt, die einen Kostenaufwand von

Altstadt Großbasel aus 1800 m Höhe

über 17 Millionen Franken erforderten, dafür aber an Stelle der alten, engen und ungesunden Gäßchen ein einigermaßen luftiges Quartier erstehen ließen. Bei diesen im Verlaufe von rund zwanzig Jahren durchgeführten Umbauten von Straßen und Häusern handelte es sich keineswegs um ein einheitliches und zum voraus aufgestelltes Programm, sondern um eine bunte Reihe von vielen Einzelerlassen zur Sanierung der mittelalterlich engen Altstadtgassen. Die Korrektionen betrafen in der Hauptsache folgende Straßen:

Im Großbasel: Freiestraße[1]), Untere Gerbergasse, Schnabelgasse, Hutgasse, Münzgäßlein, Sattelgasse, Eisengasse, Schifflände, Petersberg, Blumenrain, Äschenvorstadt und Sternengäßlein.

Im Kleinbasel: Ochsengasse, Webergasse, Klingenthal, Greifengasse und Karthausgasse.

Seit dem Weltkriege haben sich ständig größere Aufgaben für die Sanierung und Korrektion der Innerstadt gestellt, und die zunehmende Verkehrsdichte verlangte dringend eine durchgehende Verbreiterung der Verkehrswege, wobei vor allem die Überhandnahme des Automobilverkehrs (Park-Plätze) neue und große Raumbedürfnisse mit sich brachte. Seit Jahren wird an vielen Stellen der alten Stadt eifrig gebaut und verbessert. So ist in letzter Zeit u. a. der Barfüßerplatz umgestaltet und tiefergelegt worden und am Blumenrain wurde eine Gruppe alter Häuser abgebrochen, um einem Neubau der Kantonalbank und daran anschließend zwei weiteren öffentlichen Verwaltungsgebäuden Platz zu machen. Sodann sind die Wettsteinbrücke und ihre Zufahrtsstraßen verbreitert worden. Der Boden ist aber so knapp geworden, daß nur schwer und mit großen finanziellen Opfern Raum geschaffen werden kann.

Ein eigentliches Zentrum der Stadtplanung, das Stadtplanbüro, wurde in Basel erst im Jahre 1931 geschaffen. Waren bis anhin der Bebauungsplan und die Korrektionsprojekte für die Innerstadt je nach Bedarf von Fall zu Fall erstellt worden, so schuf nun der damalige Leiter des Stadtplanbüros einen Korrektionsplan für die ganze Innerstadt, der im Juli 1934 vom Großen Rat

[1]) Die alte Freiestraße hatte an der engsten Stelle beim Cardinal eine Breite von nur 5,8 m, heute durchgehend wenigstens 12 m.

des Kantons Baselstadt genehmigt wurde. Dieser Plan (von Architekt Schumacher) sieht die Hauptaufgabe der Innerstadtkorrektion in der Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und der Schaffung breiterer, dem heutigen Verkehr entsprechenden Straßen. So ist durch das Gewirr der alten Gäßchen und Winkel am linken Birsigabhang der Durchbruch einer breiten sogenannten Talentlastungsstraße vorgesehen, die die Mittlere Rheinbrücke und die Schifflände mit dem Barfüßerplatz verbinden soll. Eine innere Ringstraße über Petersgraben, Steinengraben und das projektierte Steinentorviadukt soll einerseits den direkten Zugang zum Bundesbahnhof vermitteln und anderseits den innern Durchgangsverkehr direkt nach den Ausfallstraßen nach Süden und Südosten führen. Die weiterhin in diesem Plane vorgesehene neue Rheinbrücke beim Totentanz dürfte in den nächsten Jahren kaum gebaut werden, und es ist hier ausdrücklich auf das an früherer Stelle bezüglich „Brückenkomfort" Gesagte hinzuweisen (siehe S. 23 ff., insbesondere S. 26, Abs. 1).

XII. Abschnitt

Besitzverhältnisse

Öffentlicher und privater Grundbesitz

Unter den Problemen der Boden- und Wohnverhältnisse kommt der Frage des öffentlichen Grundbesitzes im Rahmen des Städtebaues und der Stadterweiterung eine ständig steigende Bedeutung zu. Die Entwicklung des städtischen Verkehrs hat in den letzten Jahrzehnten Ausmaße angenommen, die erhöhte Anforderungen an Straßen- und Verkehrsanlagen stellen, so daß auch im Interesse einer planmäßigen Aufteilung der Baugevierte die heutige Zeit keine große Rücksicht gegenüber Privatbesitzverhältnissen nehmen kann und darf. Sanierung von Altquartieren, Aussparung von lebenswichtigen Frei- und Grünflächen, die ihrerseits nur als öffentliches Eigentum denkbar sind, führen zu notwendigen Eingriffen in die Bereiche des privaten Bodenbesitzrechtes (Reglemente, Servitute, Expropriationen, Bauverbote etc.), wobei allerdings diese Eingriffe als Teilmaßnahmen nicht immer zum Ziele

führen können und mitunter sogar die Entwicklung der Stadterweiterung erschweren oder zu Fehlleitungen führen.

Befinden sich hingegen größere Gebiete im Besitze der Öffentlichkeit, so gestaltet sich die Sanierung oder Erweiterung der Stadt viel einfacher. Die Frage der Straßenanlage, der Baublockaufteilung, der Freiflächen und der Bauplätze für öffentliche Gebäude ist ohne Hemmnisse durch kleine Privatparzellen zu lösen.

Eberstadt[1]) unterscheidet drei Arten von öffentlichem Grundbesitz. Die erste umfaßt dasjenige öffentlich genutzte Gelände, das dem privaten Gebrauch dauernd und vollständig entzogen ist, wie Gelände für Kirchen, Verwaltungsgebäude, Schulen usf. Zur zweiten Art gehört das zwar dem Privatbesitz entzogene, jedoch dem allgemeinen Gebrauch dienende Gelände für Straßen, öffentliche Plätze, Garten- und Parkanlagen. Die dritte Art endlich umfaßt einerseits das sogenannte Ertrags-Gelände, d. h. dasjenige Gelände, das die öffentliche Hand durch Vermietung oder Verpachtung auf Grundlage des Erwerbszweckes nutzt, und anderseits das sogenannte Vorbehaltsgelände, das die Öffentlichkeit ohne Rücksicht auf den gegenwärtigen Ertrag, in der Voraussicht künftigen Bedarfs, in Besitz genommen hat. Ohne die Wichtigkeit aller andern Arten abschwächen zu wollen, darf wohl dem Vorbehaltsgelände unter den heutigen Verhältnissen die größte Bedeutung zugemessen werden. Der Besitz oder Erwerb solchen Vorbehaltsgeländes in ausreichendem Maße ist die Voraussetzung für jede kommunale Bodenpolitik, deren Grundproblem nicht in der städtischen Bodenerwerbung zu suchen ist, sondern in der Art seiner Verwertung[2]). Allgemein umfaßt der Begriff der kommunalen Bodenpolitik die Bereitstellung und Verwertung der obengenannten Arten von Gelände für die öffentlichen Bedürfnisse, d. h. vorzüglich der letztbeschriebenen Art des Vorbehaltgeländes, als Vorläufer und Grundform aller übrigen, nicht jedoch die Bodenverwertung als Selbstzweck und als Gewinn- und Einnahmequelle für die öffentliche Hand. Hier zeigt sich eine starke Divergenz zwischen der kommunalen Bodenpolitik im sozialen Sinne

[1]) Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, § 127, Abs. 1.

[2]) Sandreuter, Rudolf: Kommunale Bodenpoltik in der Schweiz. Basel 1935, S. 12 ff.

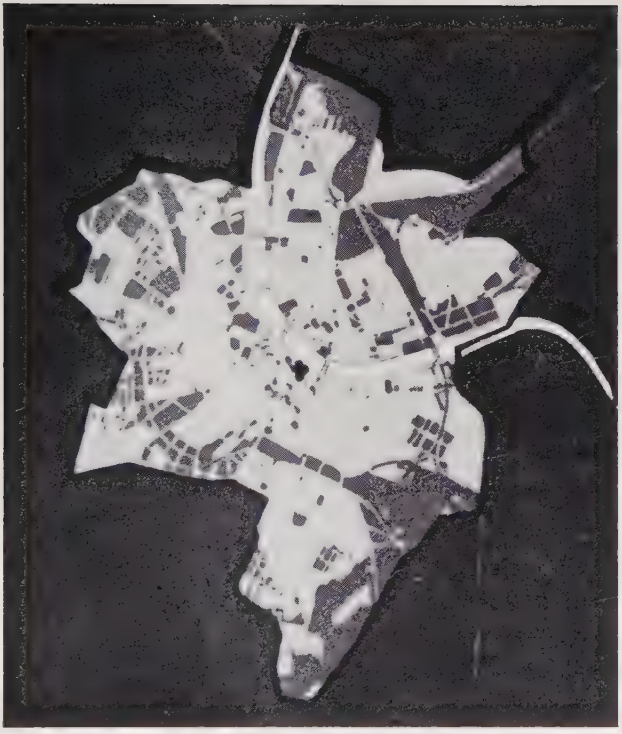
und der rein fiskalischen Bodenpolitik der städtischen Gemeinde, die mit ihrem Grundbesitz die Einwirkungen und das Gewinnstreben der Bodenspekulanten und Terraingesellschaften vermehrt und daran Teil hat. Zweifellos ist es aber auch nicht angängig, von der städtischen Gemeinde im Geiste der Bodenreformer zu verlangen, auf jegliche fiskalische Bodenpolitik völlig zu verzichten und sich streng auf die Bodenpolitik im sozialen Sinne der Wohnungspolitik zu beschränken. Dies wäre angesichts der oft beträchtlichen Zinsenlast für den im Verlauf der Stadterweiterung benötigten, vorläufig aber noch ungenutzten Boden der Gemeinde, kaum wirtschaftlich, umsomehr als es oft notwendig sein wird, innerhalb großer Geländeteile, für öffentliche Zwecke völlig unbrauchbare Teilgrundstücke abzustoßen, womit gleichzeitig die Möglichkeit zur Bereitstellung neuer Mittel gegeben ist.

Trotz der Mannigfaltigkeit der Auffassungen[3]) erblickt die heutige Wissenschaft die Aufgabe der kommunalen Bodenpolitik doch eindeutig und in erster Linie auf wohnungspolitischem Gebiet.

Die kommunale Bodenpolitik Basels wurde maßgebend bestimmt durch das Wirken von Regierungsrat Paul Speiser (Vorsteher des Finanzdepartements von 1886– 1902 und 1907–1914), der die Bodenpolitik vom Standpunkte des fiskalisch denkenden Verwaltungspolitikers aus betrachtete und in ausgedehntem staatlichen Grundbesitz, neben der billigen und sicheren Selbstversorgung für öffentliche Bedürfnisse, eine neue und steuerpolitisch bedeutsame Einnahmequelle erblickte. Nach seiner Ansicht darf jedoch der kommunale Grundbesitz nicht zu großen Umfang annehmen, weil dies einerseits, als unnötige Belastung des Staatshaushaltes, die steuerpolitischen Vorteile aufheben würde und weil anderseits eine übermäßige Landreserve, die dem freien Handel entzogen wird,

[3]) Fuchs, in HWB des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 152: „Es ist Aufgabe der Bodenpolitik, für ein so reichliches Angebot an Wohnland zu sorgen, daß alle preissteigernden Tendenzen auf natürlichem Wege ausgeschaltet werden."

Drerup, Martha: Grundstückmarkt und Wohnungswesen der Stadt Münster im Rahmen der Leistungen städtischer Bodenpolitik, Münster 1930, S. 55: „Letzten Endes ist das Ziel jeglicher Bodenpolitik doch nichts anderes, als den Städtebau so zu gestalten, daß er Schritt hält mit jeglicher Entwicklung, sowohl der wirtschaftlichen wie der kulturellen und sozialen, daß sämtliche Maßnahmen einer reibungslosen, einwandfreien Bautätigkeit die Wege bereiten."



Der öffentliche Besitz im Gebiet der Stadtgemeinde Basel

zur Steigerung des Wertes des privaten Grundbesitzes, zur Bereicherung der Bodenspekulanten und damit zur Erschwerung der baulichen Entwicklung führen würde[4]).

Obschon nun bereits mehr als zwanzig Jahre seit dem Ausscheiden Paul Speisers aus der Basler Regierung verflossen sind, ist die öffentliche Hand dem Prinzip der fiskalischen Bodenpolitik treu geblieben und hat diesen ertragreichen Verwaltungszweig weiterhin ausgebaut.

Seit dem Jahre 1876, wo laut Ausscheidungsvertrag vom 6. Juni eine Vermögenstrennung zwischen Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde durchgeführt wurde und erstere einen beträchtlichen Grundstock an Ländereien (meistens Wald und Parkanlagen) erhielt, ist der öffentliche Grundbesitz durch Landerwerb innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes stetig vermehrt, aber auch sehr viel Boden durch die Stadt umgesetzt worden.

Der erste große Landkauf erfolgte im Jahre 1895 und betraf das auf dem Westplateau gelegene Walter Dürst'sche Gut. Dieses Areal mit einer Gesamtfläche von 40,4 ha (Kaufpreis 1,7 Millionen Franken) wurde hauptsächlich im Hinblick auf die projektierte Verlegung der Elsässerbahnlinie an den Stadtrand erworben.

Zwei Jahre später, im Jahre 1897, erwarb die Stadt das allerdings zum größten Teil (33 ha) auf basellandschaftlichem Gebiete, südlich der Gundeldingerstraße gelegene und 42 ha umfassende Margarethen-Gut (Kaufpreis 1 Million Franken). Bei diesem Kaufe handelte es sich weniger darum, die Landreserve der Stadt zu vergrößern, als vielmehr, aus steuerpolitischen Gründen eine Besiedlung dieses zwar stadtnahen, aber außerkantonalen Hoheitsgebietes zu verhindern[5]).

In den Jahren bis zum Ausbruch des Weltkrieges (1914) fanden folgende Landkäufe statt:

[4]) Speiser, Paul: Erinnerungen aus meiner öffentlichen Tätigkeit, Basel 1935, S. 127 ff.

Vgl. ferner Bericht des Finanzdepartementes an den Regierungsrat von Basel vom 19. September 1895 (Staatsarchiv).

[5]) Vgl. Stöcklin, Walter: Die Stellung der Basler Vorortsgemeinden in der großstädtischen Agglomeration, Basler Dissertation, Laufen 1928, S. 30.

Tabelle 19:

Jahr	Areal	Fläche ha	Preis Fr
1898	Lehenmatt	2,6	459 000.—
1899	in Klein-Hüningen	4,5	182 000.—
1902	Rosengartengut	1,9	350 000.—
1911	Schneider-Elmer Gut	10,1	1 000 000.—
1913	ehemalige Klybeckinsel	6,1	1 020 000.—
1913	alter badischer Bahnhof	14,9	3 417 000.—

Durch den Ausbruch des Weltkrieges 1914/18 kurze Zeit unterbrochen, wurden in den Jahren 1917–1928 die Landerwerbungen fortgesetzt, so an der äußeren Grenzacherstraße 40,8 ha (Wasserwerk-Reserve), in Klein-Hüningen 14 ha (neue Gasfabrik) und in Klein-Basel 5,4 ha (Solitüdepark und Dreirosenareal). Ferner brachte der Ankauf von drei Gütern im Westen des Stadtgebietes einen Zuwachs von insgesamt 16,1 ha (Ländereien von Mez, Herz und Spichtin).

Für die Entwicklung des neuen Zentralfriedhofes am Hörnli (Landgemeinde Riehen) hatte die Stadt sukzessive ein Areal von 50 ha erworben, das 1928 durch den Ankauf des Landauerhofes ergänzt wurde (21,2 ha zum Preise von 1,1 Millionen Franken).

Im Jahre 1930 wurden verschiedene außerhalb des Stadtgebietes liegende Gebiete im Ausmaß von insgesamt 147,2 ha erworben, von der Erwägung ausgehend, daß die Stadt infolge der eingetretenen Verknappung unbebauten Geländes Ersatz und Vorrat für die Lösung jener Verwaltungsaufgaben schaffen müsse, die in erster Linie von eigenem Grundbesitz abhängig sind (Verlegung von Verwaltungsbetrieben, Strafanstalt, Errichtung von Sanatorien usw.).

Während der Jahre 1930–1933 wurden innerhalb des Stadtgebietes wiederum zwei größere Güter erworben, nämlich in Klein-Basel das Areal der „Sandgrube“ (17,9 ha zum Preise von 4,5 Millionen Franken) und im Westen von Groß-Basel das Schneider-Schwarz'sche Gut (26,2 ha zum Preise von 1,5 Millionen Franken). Endlich sind noch eine Reihe von kleineren Landankäufen, die einen Zuwachs von insgesamt 20,8 ha brachten, zu erwähnen (Margarethenwiese, Luftmatt, Wasensträßchen, Lysbüchel usw.).

Damit ist rund die Hälfte des noch verfügbaren Baulandes in den Besitz der Stadt übergegangen, ganz abgesehen vom recht bedeutenden Landeigentum der Bürgergemeinde, resp. der ihr unterstehenden Anstalten und Stiftungen (Bürgerspital und Chr. Merian-Stiftung) [6]).

Der öffentliche Grundbesitz in der Stadt Basel umfaßt rund 30 % des Gemeindegebietes; davon entfallen auf:

Tabelle 20:

	ha
Kanton und Einwohnergemeinde	297,6
Christoph Merian-Stiftung	111,4
Bürgerspital	99,4
Kirchengut	6,1
Industrielle Werke des Staates	114,5
Bahnhöfe	148,0
total	777,0

Die vorstehenden Zahlen lassen erkennen, daß der öffentliche Besitz in der Stadt größtenteils allgemeinen Zwecken dienstbar gemacht ist. Derjenige Teil, der im Sinne einer Ertrags-Bodenpolitik rein fiskalischen Zwecken dient, ist nicht genau ausscheidbar. Hingegen ist der Anteil des rein fiskalischen Grundbesitzes wenigstens schätzungsweise aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, die den gesamten öffentlichen und privaten Grundbesitz nach Besitzverhältnissen und Bebauung unterscheidet. Als unbebaubar sind dabei solche Areale verstanden, die auf Grund ihrer Bebauung oder Zweckbestimmung für eine weitere Verwendung in absehbarer Zeit nicht mehr in Frage kommen (Bahn, Zoll, Post, Nationalbank, Reichsbahnhof usw.) [7]).

[6]) Durch Vermächtnis eines Bürgers gelangte die Stadt im Jahre 1886 in den Besitz der Christoph Merian-Stiftung, die zu dieser Zeit über ein Gesamtareal von 157 ha verfügte. Laut Bestimmungen des Stifters darf das Gelände nicht veräußert werden. Da diese Verfügung aber im Verlaufe der Stadterweiterung nicht durchzuhalten war, wird das an Staat und Private veräußerte Land jeweils durch Zukauf in anderen Gebieten ersetzt. Die hierbei gehandhabte Praxis, den Boden erst nach bedeutenden Preissteigerungen wieder abzugeben, vermindert das Angebot vor allem im schmalen Rand und wirkt verteuernd auf den Bodenpreis des freien Landes.

[7]) Vgl. Hummel: a. a. O. S. 54 f.

Tabelle 21:

Eigentumsverhältnis nach Bebauung und Lage in Prozenten des gesamten Grundbesitzes in der Stadt Basel (1932)

Eigentümer	unbebaut	unbebaubar	bebaut	total
kantonal	12,5	4,6	16,1	33,2
eidgenössisch	—	6,8	—	6,8
gemeinnützig	0,8	—	2,2	3,0
privat	13,4	—	38,0	51,4
deutsch [8])	—	5,6	—	5,6
total	26,7	17,0	56,3	100,0

Der gesamte private Grundbesitz ist an der noch unbebauten Fläche mit rund 50 % beteiligt, während der Staat die andern 50 % innehat. Die Frage nach der Aufteilung des privaten unbebauten Bodens zwischen handwerklichem[9]) Besitzer und Spekulanten ist naturgemäß nur schätzungsweise zu beantworten, wie auch eine genaue Unterscheidung zwischen handwerklichem und gewerblichem Spekulantentum nie möglich sein wird. Allgemein kann angenommen werden, daß ein Privater, der über mehrere Parzellen unbebauten Bodens verfügt, diesen Besitz in spekulativer Absicht hält, sofern er nicht durch seinen Beruf, etwa als Bauhandwerker, dazu gehalten ist[10]).

132,6 ha oder rund 7 % der Gesamtfläche der Stadtgemeinde sind durch ihren Inhaber als spekulativer Grundbesitz gekennzeichnet. Von diesen 7 % entfallen 1,2 % auf Bauhandwerker und die restlichen 5,8 % auf die gewerbsmäßige Bodenspekulation. Von der gesamten privaten Spekulationsfläche sind rund 20 ha bebaut, die übrigen rund 112 ha unbebaut.

[8]) Areal der deutschen Reichsbahn und Zollverwaltung.

[9]) Der Ausdruck handwerklicher Besitzer oder Eigentümer unbebauten Bodens dient dazu, den Eigentümer mehrerer unbebauter Parzellen aus Berufsgründen, vom Eigentümer mehrerer solcher Parzellen aus Spekulationsgründen zu unterscheiden, soweit hier überhaupt eine schätzungsweise Unterscheidung möglich ist. Ein Baumeister beispielsweise, der an einer unbebauten Straße vier Parzellen erworben hat, davon zwei bebaut, und die Häuser zu verkaufen sucht, ist lediglich Bauunternehmer, nicht aber Spekulant oder bloßer Bodenhändler (nach Spiethoff), der Rohland und Baustellen aufkauft und zu höherem Preise wieder zu verkaufen sucht.

[10]) Vgl. Hummel: a. a. O. S. 48 ff.

Nach den Ergebnissen der baselstädtischen Grundbesitzstatistik von 1930 zusammengestellt, soll die nachfolgende Tabelle über Gesamtfläche, dem Rechtsverkehr unterstellte Fläche, Allmend, Parzellenzahl, Bebauung und Besitzverhältnis abschließend einen Gesamtüberblick vermitteln und zugleich die wichtigsten Daten, nach Kantons- und Stadtteilen geordnet, festhalten.

Tabelle 22:

Areale nach Rechtsverhältnis 1930

Gebiet	Gesamtfläche	dem Rechtsverkehr unterstelltes Areal im ganzen	davon unbebaut	nicht unterstellte Fläche (Allmend)
	ha a	ha a	ha a	ha a
Großbasel	1 498 79	1 228 77	401 72	282 34
Kleinbasel	781 54	658 90	115 08	128 67
Rhein	121 91			121 91
Stadt Basel	2 402 24	1 887 68	516 80	532 92
Landgemeinden	1 304 34	1 243 60	896 83	63 83
Kanton Baselstadt	3 706 58	3 131 28	1 413 63	596 75

	Zahl der Parzellen 1930 im ganzen	davon unbebaut	davon im Besitze von öffentlichen Verwaltungen	Firmen und Gesellschaften
Großbasel	10 842	1 027	456	1 474
Kleinbasel	3 628	226	152	513
Stadt Basel	14 470	1 253	608	1 987
Landgemeinden	5 896	4 764	399	248
Kanton Baselstadt	20 366	6 017	1 007	2 235

2. Kapitel

Bauordnung und Hausform

1. Abschnitt

Bauordnung

Seit Jahrhunderten hatte sich ein buntes Durcheinander von Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften über das Bauen innerhalb der Stadtmauern angesammelt, Gesetze und Vorschriften, zu denen jeweils die entsprechenden Strafbestimmungen in der Polizeistraf-Verordnung standen. Außerhalb der Stadtmauern war das Bauen im Stadtbann verboten, und für den Landbezirk (Riehen und Bettingen) galt eine Verordnung vom 31. Januar 1807, laut welcher keine neuen Gebäude an Orten, wo vorher noch keine solchen gestanden, ohne spezielle obrigkeitliche Gutheißung und Bewilligung errichtet werden durften[1]).

Durch ein Gesetz vom 3. Dezember 1845 wurde erstmals das Bauen an Straßen und Wegen außerhalb der Stadt geregelt. Diese Vorschriften erstreckten sich auf alle Straßen, Wege und Nebenwege und bestimmten, daß

„Wer außerhalb der Stadt im Stadtbann neue Gebäulichkeiten irgend einer Art in der Nähe von Straßen oder Wegen, welche weniger als 40 Schuh breit sind, aufführen will, gehalten ist, damit wenigstens 20 Fuß von der Mitte des bestehenden Weges entfernt zu bleiben."

Ferner wurde bestimmt, daß ohne spezielle Bewilligung des kleinen Stadtrates keinerlei Gebäude näher als 200 Fuß von der äußersten Grabenmauer gesetzt werden dürften und für die Landbezirke blieben die bisherigen Bestimmungen (s. o.) in Kraft.

Im Jahre 1864 wurde erstmals ein Gesetz über Hochbauten erlassen, das vor allem das Erhöhen der schmalen Innerstadthäuser

[1]) Diese Bestimmung blieb in Kraft bis Ende des Jahres 1845, in den Landbezirken generell bis zum Hochbaugesetz von 1864 (vgl. im folgenden Absatz 2 und 3).

verbot und allgemein die Höhe der Neubauten nach der Straßenbreite regelte und zwar war eine Fassadenhöhe von 35 Fuß bei einer Straßenbreite von 15 Fuß bis zum Maximum von 80 Fuß Fassadenhöhe bei über 60 Fuß breiten Straßen vorgesehen. Im übrigen beschränkte sich das achtzehn Paragraphen umfassende Gesetz auf Bestimmungen bezüglich erhöhter Feuersicherheit. Bis zum Jahre 1891 häuften sich dann in der Folge unzählige Einzelerlasse und Verordnungen, deren Unübersichtlichkeit und zum Teil Unzeitgemäßheit untragbar wurde, so daß im Jahre 1891 dem Großen Rate der Ratschlag und Entwurf zu einem Hochbautengesetz vorgelegt wurde. Dieser Entwurf zu einem das ganze Bauwesen regelnden Gesetze wurde nach vielen Änderungen am 27. Juni 1895 in Kraft erklärt und die bisherigen zahlreichen Einzelerlasse aufgehoben. Das neue Hochbautengesetz zerfiel in fünf Teile und regelte die Beziehungen der Bauten zur Allmend, die Feuersicherheit, die sanitarischen Anforderungen, die Solidität der Bauten und die Sicherungsmaßregeln. Während der Jahre 1915–1918 wurde dieses Gesetz einer Revision unterzogen, insbesondere wurden die sanitarischen Anforderungen erhöht. Dieses seit der Revision bis heute in Kraft stehende Hochbautengesetz datiert vom 10. Oktober 1918 und hat für den ganzen Kanton Baselstadt Gültigkeit, wobei allerdings Abweichungen zwischen dem Stadtbann und den außerhalb liegenden Landgemeinden vorgesehen sind. Im I. Abschnitt des Gesetzes sind als allgemeine Bestimmungen die Zoneneinteilung und die Bestimmungen über die Errichtung gewerblicher Anlagen festgelegt[2]) Der II. Abschnitt behandelt die Beziehungen der Bauten zur Allmend, insbesondere die Vorgärten, die Einfriedungen und die Zugänge zu den Geländen. Der III. Abschnitt bestimmt die Feuersicherheit der Gebäude bezüglich Mauern, Scheidemauern, Dächern, Zugängen, Treppen und Feuerungsanlagen. Treppen in Wohnhäusern müssen mindestens 1,10 m breit sein, in Kleinhäusern beträgt das Mindestmaß ausnahmsweise 90 cm. Die sanitarischen Anforderungen bei der Anlage von Bauten sind im IV. Abschnitt festgelegt. Ein Wohnhaus darf im günstigsten Fall frühestens 5 Monate nach Fertigstellung des Rohbaues bezogen werden. Jede Familienwohnung (Wohnung mit eigener Küche) muß eine

[2]) Näheres siehe 1. Kapitel, Abschnitt VIII a, Zweckviertel, S. 55 ff.

eigene Abortanlage, möglichst in gleicher Stockwerkshöhe, besitzen. Die Fußböden von Wohnräumen dürfen nicht unter der Erdoberfläche liegen und die Räume müssen folgende Mindestmaße aufweisen:

Höhe	2,50 m
(in Kleinhäusern	2,30 m)
Breite	2 m
Fläche	8 m^2

Der V. und letzte Abschnitt regelt die Solidität der Bauten und die Sicherungsmaßregeln. Bruchsteinmauern müssen im obersten Geschoß mindestens 45 cm stark sein, nach unten müssen sie für jedes Geschoß mindestens 5 cm stärker erstellt werden. Mauern aus Backsteinen, durchgehenden Quadern oder ähnlichen Materialien müssen 1½ Normalstein (mindestens 38 cm) stark sein. In dieser Stärke dürfen die Mauern in den drei obersten Geschossen, jedoch im Maximum auf 10 m Höhe erstellt werden. In den darunter liegenden Geschossen muß die Mauerstärke bis zum Erdgeschoßboden 2 Normalsteine (mindestens 51 cm) betragen. Bis dreigeschossige Kleinhäuser dürfen in einer Mauerstärke von 25 cm erstellt werden.

In engem Zusammenhang mit dem Hochbautengesetz stehen die im ersten Kapitel besprochenen Gesetze und Verordnungen betreffend Straßenbau, Kanalisation, Wasserleitung und Gas und Elektrizität, vor allem aber ist die im Abschnitt VIIIa besprochene Zonenbaueinteilung von Bedeutung.

Allgemein ist zu sagen, daß die Basler Baugesetzgebung seit der Einführung des Hochbautengesetzes starken Einfluß auf die Entwicklung des Wohnungswesens genommen hat. Die stipulierten technischen Ideale der Standfestigkeit und Feuersicherheit, sowie die sanitarischen Anforderungen bedeuteten eine fühlbare Belastung der Baukosten. Die verhältnismäßig hohen technischen und hygienischen Forderungen mit ihrem Zuschnitt auf das größere Stockwerkmiethaus erschwerten den Kleinhausbau, sei es wegen der erhöhten Boden- und Baukosten oder aber wegen der Befürchtung, dem Kleinhaus werde durch spätere Errichtung einer Mietkaserne“ [3]) Licht, Luft und Ausblick genommen. Durch

[3]) Der Ausdruck Mietkaserne wird in Basel traditionsgemäß für das große Stockwerkmiethaus angewendet und entspricht also nicht dem Bonner Wortgebrauch.

die Revision des Hochbautengesetzes (1914–1918) und die Aufstellung eines Bauzonenplanes [4]) wurde dieses Hemmnis für den Kleinhausbau beseitigt, der während und hauptsächlich in den Jahren nach dem Weltkriege 1914/18 eine große Bedeutung erlangt hat (siehe Abschnitt Hausform).

Anderseits hat diese Bauordnung in den Jahren der größten Ausdehnung eine gesunde Entwicklung bewirkt und, abgesehen von den Nachteilen in der Quartieraufteilung, die auf das frühere Fehlen eines allgemeinen Bebauungs- und Zonenplanes zurückzuführen sind, ist die Entwicklung der Bauordnung und des Bauwesens als gesund zu bezeichnen.

II. Abschnitt

Bauparzelle und landwirtschaftliche Parzelle

Der Zusammenhang zwischen Bauparzelle und landwirtschaftlicher Parzelle ist allgemein nicht sehr stark und heute in den meisten Fällen durch Korrektion der Bau- und Straßenlinien verwischt. Abgesehen von der allgemeinen Beeinflussung der Baublocktiefen durch die Tiefe der landwirtschaftlichen Einheiten ist das Ausmaß des zu erbauenden Hauses für die Zuschneidung der Bauparzelle maßgebend gewesen [1]). Die Tiefe der Parzellen wurde allgemein als Gartenland ausgenutzt, in vielen Fällen auch für Lagerplätze abgetrennt oder zur kleingewerblichen Benutzung verwertet. Mit zunehmender Bebauungsdichte ist dann in vielen Fällen das als Gartenland verwendete Hinterland durch neue Straßen abgetrennt worden; so wurde beispielsweise zwischen Alban-Graben und Alban-Anlage die Dufourstraße durchgebrochen und das Gartenland überbaut. In neuerer Zeit sind auch sogenannte Stichstraßen ausgelegt worden, meist in bisher landwirtschaftlich oder kleingewerblich benutzte Blöcke (z. B. Zimmerhof an der Thannerstraße oder Nebenstraße an der Straßburgerallee) oder in bisherige herrschaftliche Gärten und Parkanlagen (Zossenweg) [2]).

[4]) Siehe Abschnitt VIII a, 1. Kapitel, S. 55.

[1]) Vgl. I. Kapitel, Abschnitt III, Zusammenhang der Stadterweiterung mit den vorhandenen Straßen, Wegen und der landwirtschaftlichen Flureinteilung.

[2]) Vgl. Abbildung 17 auf S. 112.

III. Abschnitt

Hausform

Bis zum Beginn der Stadterweiterung (1847) war in Basel das beidseitig eingebaute Reihenhaus mit seitlichem Eingang an der Vorderseite mit 5–7 m Straßenbreite vorherrschend. Daneben finden wir die Häuser der wohlhabenderen Bürger und Kaufleute mit breiten Straßenfronten und Mitteleingang. Freistehende Häuser waren nicht vorhanden [1]). Selbst die Patrizierhäuser und hochherrschaftlichen Wohnpaläste waren in die Häuserreihen eingereiht. Die Wohnhäuser waren meist zwei- und dreigeschossig, seltener viergeschoßig gebaut, und die beidseitigen Giebelmauern bildeten fensterlos und unsichtbar die Brandmauern gegen die Nachbarhäuser [2]).

Gelegentlich der Volkszählung von 1880 wurde eine Zusammenstellung der Häuser nach Stockwerkzahl aufgestellt. Aus der folgenden Gegenüberstellung dieser Zahlen mit den Angaben aus neuerer Zeit ersehen wir, daß sich die Verhältnisse innerhalb der Häuserzahlen ungefähr gleich geblieben sind, wobei sich jedoch die Geschoßzahl um 1 erhöht hat [3]).

Tabelle 1:

mit einer Geschoßzahl von	Zahl der Häuser			
	1880		1920	
	absolut	%	absolut	%
1	70	1,5	102	0,9
2	1 717	36,0	1 086	9,3
3	1 886	39,6	4 373	37,6
4	950	20,0	3 848	33,0
5	133	2,8	2 149	18,5
6 und mehr	7	0,1	86	0,7
Häuser insgesamt	4 763	100,0	11 644	100,0

[1]) Als unbedeutende Ausnahme sind einige Villen auf dem Gellert zu erwähnen, ein Gebiet, das dazumal noch nicht mit dem bebauten Stadtgebiet verwachsen war. Vgl. Kozak's Stadtplan von Basel, Baubestand von 1869.

[2]) Vgl. Abbildung 1, 2 und 3, S. 107.

[3]) Vgl. hierüber Bücher, Karl: Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel vom 1.–19. Februar 1889, Basel 1891, S. 28 ff. und Die Wohnhäuser im Kanton Baselstadt 1910 und 1920 in Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Nr. 49, S. 13 f.

Im Jahre 1880 betrugen die zwei- und dreigeschossigen Häuser zusammen mehr als drei Viertel des ganzen Bestandes, während die viergeschossigen Häuser immerhin mit 20 Prozent ein stattliches Kontingent bildeten. Bis zum Jahre 1920 tritt nun eine Erhöhung um ein Geschoß ein, wobei drei- und viergeschossige Häuser zusammen 70 Prozent des Bestandes ausmachen und die fünfgeschossigen Häuser mit zirka 20 Prozent partizipieren. Nach wie vor aber erfreut sich das dreigeschossige Haus der größten Beliebtheit, im Jahre 1880 mit einem Anteil von 39,6 Prozent und im Jahre 1920 von 37,6 Prozent des Gesamtbestandes.

Eine Aufteilung der Gesamtzahl aller Wohnhäuser der Stadt Basel nach Bauperiode, Bauart und Geschoßzahl ergibt für das Jahr 1920 folgendes Bild:

Tabelle 2:

Bauperioden	Bauart[4])	Insgesamt	Wohnhäuser nach Geschossen					Mittlere Geschoßzahl
			1 oder 2	3	4	5	6 und mehr	
	zus.	2509	328	871	958	329	23	3,5
I	o	300	104	155	39	2	—	2,8
vor 1870	h-o	602	132	264	172	31	3	3,2
	g	1607	92	452	747	296	30	3,8
	zus.	5521	405	2331	2072	688	25	3,6
II	o	341	97	189	47	7	1	2,9
1870—1900	h-o	1435	206	741	400	82	6	3,3
	g	3745	102	1401	1625	599	18	3,7
	zus.	3067	185	924	790	1130	38	4,0
III	o	171	44	93	18	16	—	3,1
1900—1920	h-o	708	86	343	134	136	9	3,5
	g	2188	55	488	638	978	29	4,2

Diese Zahlen sind allgemein charakteristisch für die Stadterweiterung und lassen speziell die Entwicklung des Stockwerkmiethauses in den Außenquartieren während der II. Bauperiode von 1870–1900 erkennen. Wie in der Altstadt und größtenteils traditionsgemäß ist zunächst die geschlossene Bauweise vorherr-

[4]) o = offen; h-o = halboffen; g = geschlossen.

schend; halboffene Bauten sind seltener. Von den in dieser Periode gebauten 5521 Häusern sind 4711 oder rund 85 % drei- bis sechsgeschossige Gebäude, wovon 3643 unter die geschlossene Bauweise fallen.

Vor allem die großen Wohnviertel am Ring und im Gundeldingerquartier tragen das Gepräge jener Zeit[5]).

Zur Ergänzung speziell des von der Entwicklung des Mietstockwerkhauses Gesagten mögen die folgenden Zahlenreihen, bezogen auf das Jahr 1920, dienen.

Tabelle 3:

	Zahl der Häuser	
	absolut	%
Hausarten:		
Einfamilienhäuser	2755	23,7
Mehrfamilienhäuser[6])	4736	40,7
Wohn- und Geschäftshäuser[6])	3811	32,7
Andere Häuser	342	2,9
Bauperioden:		
Einfamilienhäuser		
Bauzeit: I vor 1870	555	20,1
II 1870–1900	1300	47,2
III 1900–1920	900	32,7
zusammen	2755	100,0
Mehrfamilienhäuser		
Bauzeit: I vor 1870	594	12,5
II 1870–1900	2547	53,8
III 1900–1920	1595	33,7
zusammen	4736	100,0
Wohn- und Geschäftshäuser		
Bauzeit: I vor 1870	1462	38,4
II 1870–1900	1646	43,2
III 1900–1920	703	18,4
zusammen	3811	100,0

[5]) Vgl. Abbildung 4–7, S. 108.

[6]) Beide Hausarten fallen nach dem Bonner Wortgebrauch unter den Begriff Stockwerkmiethaus.

Ausgangspunkt und bestimmend für die Entwicklung der heutigen Hausform war das städtische Wohnhaus des Mittelalters [7]). Daraus entwickelte sich das in der Regel vierräumige westliche Familienhaus (das sogenannte Zwei- oder Dreifensterhaus), das Ende des 18. Jahrhunderts seine vollendete Form erreicht hatte. Maßgebend war vor allem der Grundriß, der in seiner allgemein üblichen Form über folgende einfache Einteilung verfügte (siehe Grundriß 1 und 2 folgende Seite).

Das zwei oder drei Fenster breite (5–7 m), in der Regel nur zweigeschossige Haus enthält vier Räume. Im Erdgeschoß gegen die Straßenseite liegt der Arbeitsraum, gegen den Hof die Küche. Im Obergeschoß sind zwei Schlafräume und je nach Bedarf auf dem Dachboden eine bis zwei Kammern für Kinder, Dienstboten, Gesellen oder als Lagerraum. Der Abort ist meist vom Hause getrennt im Hofe gelegen und wird erst später ins Haus verlegt, wo er seinen Platz im Erdgeschoß unter der Treppe neben dem Hofausgang oder am gleichen Platze im Obergeschoß findet. Bücher [8]) hat im Jahre 1888 festgestellt, daß in Basel zwei Fünftel aller Haushaltungen außerhalb des Hauses (in Höfen, Schopfanbauten und dergl.) gelegene Aborte benützten.

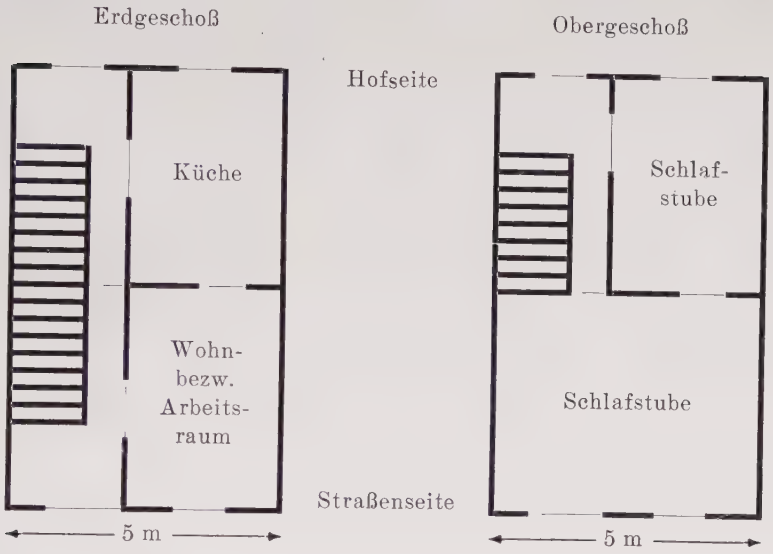
Diese Zwei- und Dreifensterhäuser waren ursprünglich Familienhäuser. Das Vier- und Fünffensterhaus, das sich daneben entwickelte, war zum vornherein Mietshaus. Die gezeigten Grundrisse 1 und 2 sind natürlich nur generell und als Ausgangspunkt für mannigfaltige Variationen und Unterteilungen zu verstehen. Wie sich aber aus dem folgenden ergibt, bilden sie mit wenigen Ausnahmen die Grundlage aller entstandenen Grundrisse und zwar sowohl des heutigen Familienhauses (Kleinhaus) als auch allgemein des Stockwerkmiethauses. Dies scheint oberflächlich betrachtet ein krasser Widerspruch zu sein. Bei näherer Betrachtung finden wir aber direkte Übergänge, indem beispielsweise auf alte innerhalb der Stadtmauern gelegene zweigeschossige Familienhäuser (Dreifensterfront) ein bis zwei weitere Geschosse aufgebaut, unterteilt und mit Abort und Küche ausgerüstet wurden. Diese Hausform des durch Aufbauten aus dem ursprünglichen Familienhaus entstandenen Stockwerkmiethauses diente nach dem

[7]) Vogts, Hans: Das Kölner Wohnhaus, Köln 1914, S. IV ff.
[8]) Bücher: a. a. O. S. 238 ff.

Zweifensterhaus

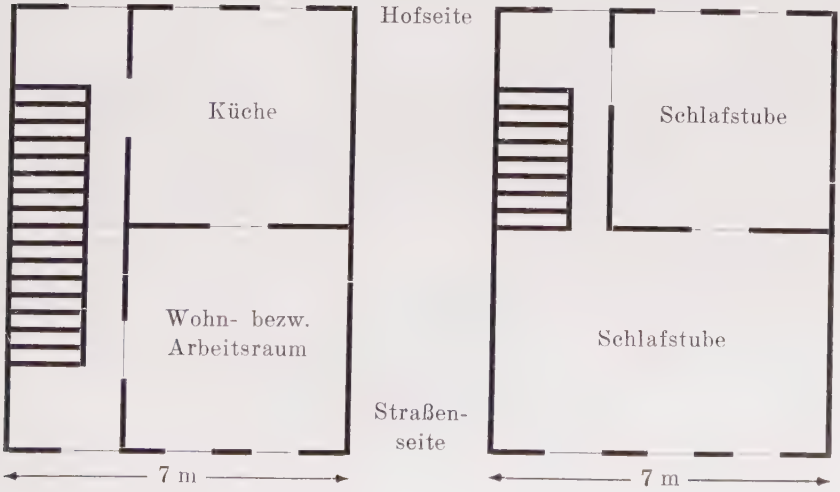
Vgl. hierzu Abbildung 1 und 2 S. 107

Grundriß 1



Dreifensterhaus

Grundriß 2



Jahre 1864, wo durch ein entsprechendes Gesetz das Erhöhen der schmalen Innenstadthäuser verboten wurde, unverändert als Vorbild für Neubauten von Stockwerkmiethäusern in den neu besiedelten Wohnquartieren außerhalb des alten Mauerringes. Spiethoff[9]) stellt diese unverständliche traditionsgemäße Nachahmung der alten Hausformen in allen rheinischen Städten fest und weist besonders auf die daraus entstehende fortschreitende Entartung des Haustyps hin, eine Erscheinung, die aber in Basel im Gegensatz zu den westdeutschen Städten nur in geringem Maße zu beobachten ist (s. u.). Spiethoff schreibt darüber: „Die jeweilige Entartungsform der älteren Gebäude dient als Muster für die Form der Neubauten. Die Entartungsformen bilden sich durch Entartung der alten Gebäude, und so unglaublich es ist, werden diese für Neubauten z. T. sinnlosen Entartungen regelmäßig in den Neubauplänen nachgeahmt."

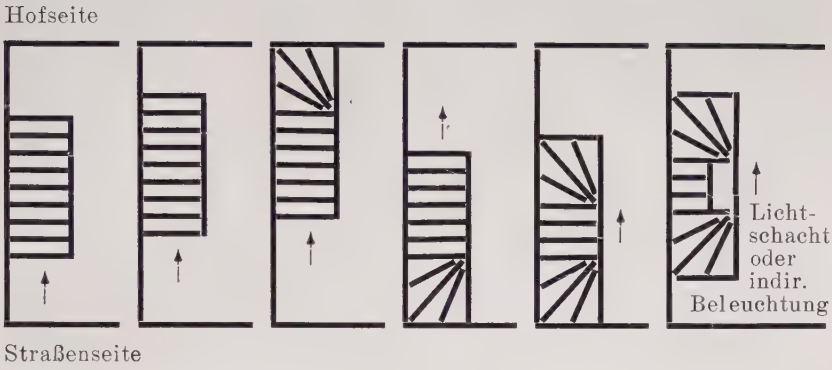
Im Gegensatz zu den rheinischen[10]) Städten, die allgemein das Haus mit Mitteleingang als Grundtypus aufweisen, ist in Basel das Haus mit seitlichem Eingang vorherrschend. Dieser Typus ist aus der mittelalterlichen Bauform des Familienhauses entstanden und hat über die ganze Entwicklungsperiode der letzten achtzig Jahre hinweg dominiert. Insbesondere ist die Eigentümlichkeit des seitlichen Einganges auch vom Mietstockwerkhaus übernommen worden und wird in überwiegendem Maße sowohl bei Reihenhaus-, als auch halboffenen Bauten bis heute angewendet (vergleiche Neubauten nach 1930, Abbildungen 20–23).

Mit fortschreitender Stadterweiterung machte sich aber auch die Einwirkung des französischen Wohnhausbaues geltend, indem zunächst bei luxuriösen Bauten das Treppenhaus in die Mitte der Front gerückt wurde und die Zimmer – später beim Stockwerkmiethaus die Wohnungen – zu beiden Seiten des Treppenhauses angeordnet wurden.

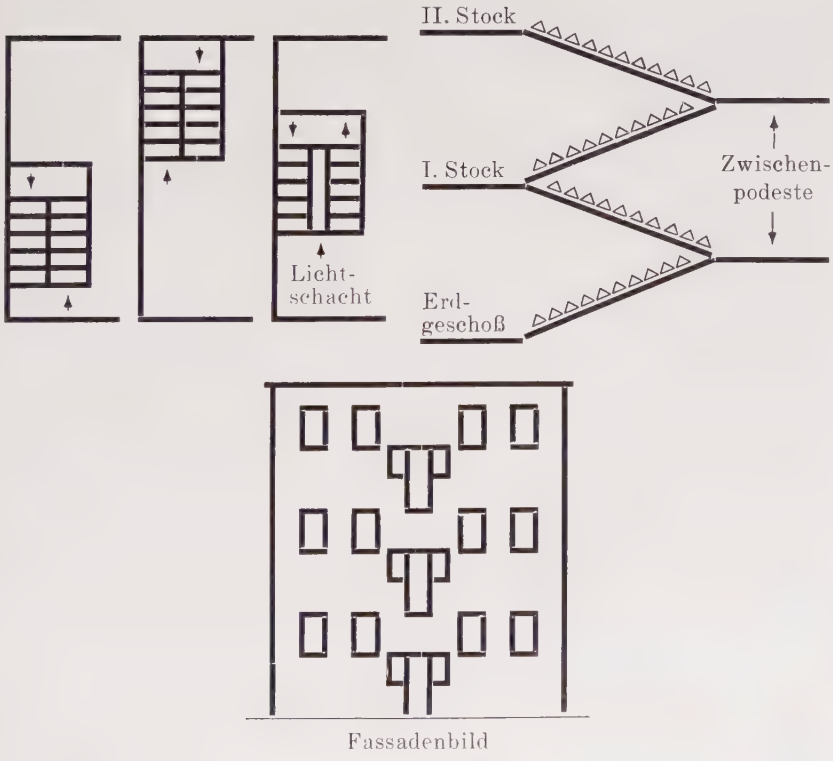
Die erste grundlegende Wandlung erfuhr das Treppenhaus, das aus Gründen der Platzersparnis und des Raummangels von seinem bisherigen Platz auf die Hälfte der Haustiefe verdrängt und in seiner bisherigen Form gewandelt wurde. Diese Wandlungen sind am besten aus der bildlichen Darstellung ersichtlich.

[9]) Spiethoff: a. a. O. S. 27 f.
[10]) Spiethoff: a. a. O. S. 2.

Weiterbildung der einläufigen Treppe



Doppel- oder mehrläufige (italienische) Treppen



Die Einführung der italienischen Treppen[11]) brachte für das Mietstockwerkhaus den großen Nachteil mit sich, daß aus scheinbar praktischen Gründen die Aborte außerhalb des Bereiches der eigentlichen Wohnungen auf den Treppenpodesten angebracht wurden, ein Übelstand (nach heutiger Auffassung), der erst seit dem Weltkriege bei Neubauten verpönt ist. § 168 des Hochbautengesetzes von 1918 schreibt demgemäß vor: „Jede Familienwohnung (Wohnung mit eigener Küche) muß bei Neubauten mindestens einen Abort erhalten, welcher womöglich auf dem gleichen Stockwerk anzulegen ist."

Mitte der neunziger Jahre begann man in Basel als Ersatz für die durch das Baugesetz von 1895 verbotenen „Lauben"[12]) an der Hinterfront der Häuser meist durchgehende Terrassen anzubringen, was allgemein weniger zur Verschönerung des gegenseitigen Wohnungsausblickes beitrug, als vielmehr für die Kleinwohnung im Mietstockwerkhaus praktisch war (Abstellplatz, Wäsche etc.). Diese Terrassenanbauten an der Hinterfront haben sich dermaßen eingebürgert, daß man heute praktisch nicht mehr viele Mietstockwerkhäuser ohne diese meist unschöne, aber nützliche Wohnraumvergrößerung findet. Bei Neubauten sind diese Terrassen selbstverständlich und bei älteren Häusern sind sie in vielen Fällen nachträglich angebracht worden. Die meist durchgehenden Terrassen an der Hinterfront der Häuser sind als eine Baslerische Eigentümlichkeit anzusprechen, soweit sie schon vor 1925 in Erscheinung getreten sind. Seit 1930 hat sich die durchgehende Terrasse an der Hinterfront der Mietstockwerkhäuser auch in andern Schweizerstädten eingebürgert und ist heute bei Neubauten eine Selbstverständlichkeit. Im Auslande sind diese Terrassen selten anzutreffen. Beispielsweise ließ sich in Freiburg i/Br. unter 31 Neubauten von Stockwerkmiethäusern nur in einem Falle eine ähnliche Konstruktion feststellen.

Allgemein kann gesagt werden, daß sich zwei grundlegende Haustypen entwickelt haben, die als Hausform der breiten Masse bedeutungsvoll geworden sind, das Stockwerkmiethaus und das Einfamilienhaus (Kleinhaus).

[11]) Siehe Fassadenbild unten S. 93.

[12]) Gemeint sind die „Lauben" der alten Basler Häuser, die wegen ihrer geschlossenen Fensterwände Licht- und Lufteintritt für die dahinter liegenden Räume verunmöglichten.

Bezüglich des Einfamilienhauses ist zunächst speziell auf das im Abschnitt über die Baugesetze Gesagte zu verweisen, d. h. erst die Bauordnung von 1918 brachte eine dem Bau von Einfamilienhäusern im Sinne des Kleinhauses allgemein förderliche Regelung. Was bis zur Jahrhundertwende an Einfamilienhäusern gebaut wurde, fällt zum größeren Teil unter den Begriff des gemeinnützigen Bauwesens[13]). Bücher[14]) stellte seinerzeit fest, daß von 1471 in den Jahren 1870–1888 neubezogenen Häusern nicht weniger als 245 (16,7 %) kleine Arbeiterhäuser für 1 bis 2 Familien waren, welche von Fabrikanten und Baugesellschaften errichtet wurden. „Außerdem lehrt die Beobachtung, daß in den neuen Stadtteilen, welche von der wohlhabenderen Klasse bevorzugt werden, das Einfamilienhaus überwiegt." Diese Beobachtung widerlegt Bücher aber späterhin (S. 30) selber, indem er die Entwicklung des Bestandes an Einfamilienhäusern mit folgenden Zahlen belegt:

Tabelle 4:

	Einfamilienhäuser		Alle Häuser	Bevölkerung
	absolut	in %		
1870	1413	39,5	3576	44 122
1880	1715	36,0	4763	60 550
1888	1714	33,5	5124	69 809

Dieser Rückgang des Einfamilienhauses ist verständlich, wenn man hierbei den Gesamtbestand[15]) und die sprunghafte Entwicklung der Bevölkerungsziffer mitberücksichtigt. Das schnelle Anwachsen der Bevölkerung machte es in Zeiten der Wohnungsknappheit notwendig, Einfamilienhäuser durch Unterteilung in Mehrfamilienhäuser zu verwandeln.

Büchers Beobachtung ist aber auch insofern von Bedeutung, als jene in den dazumal wohlhabenderen Wohnvierteln entstandenen Einfamilienhäuser die Zwischenstufe bilden für die während und nach dem Weltkriege einsetzende Bevorzugung des

[13]) Vgl. Ruf, Walter: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Zürich 1930, S. 22 ff.

[14]) Bücher: a. a. O. S. 28 ff. und S. 287–305.

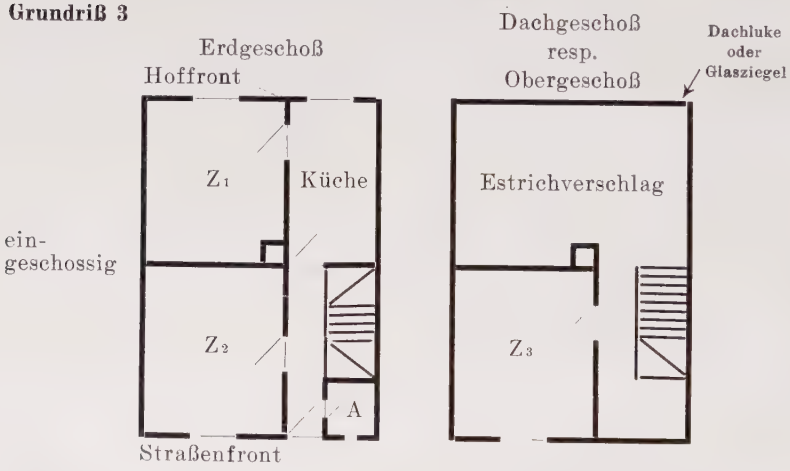
[15]) S. o. Tabelle 2 und 3.

Kleinhauses. Dadurch läßt sich auch die Weiterentwicklung resp. das Festhalten am ursprünglichen Grundriß des bereits besprochenen Familienhauses belegen (vgl. Grundriß 1 und 2).

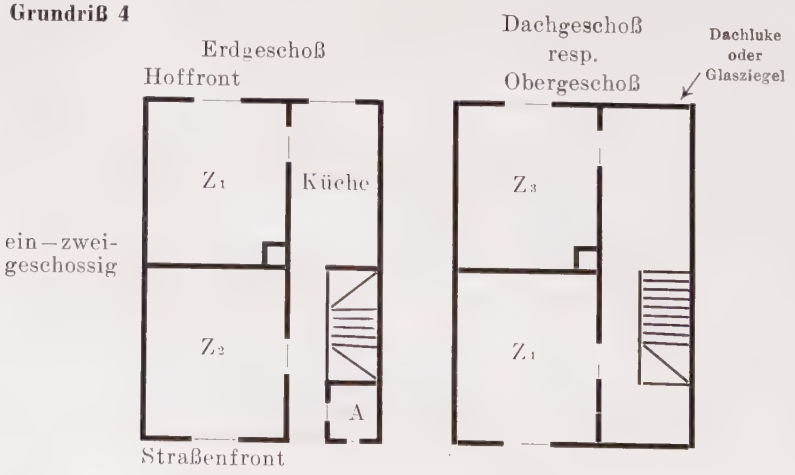
Als wesentliche Eigentümlichkeit ist zu erwähnen, daß dieser allgemein übliche und streng eingehaltene Grundriß des Einfamilienhauses auch im Eckhaus prinzipiell beibehalten wird (vgl. folgende Seite), wobei gewöhnlich an der freistehenden Giebelseite im Erdgeschoß und im Obergeschoß ein Fenster eingesetzt wird (vgl. Abbildungen 14 und 16).

Einfamilienhäuser

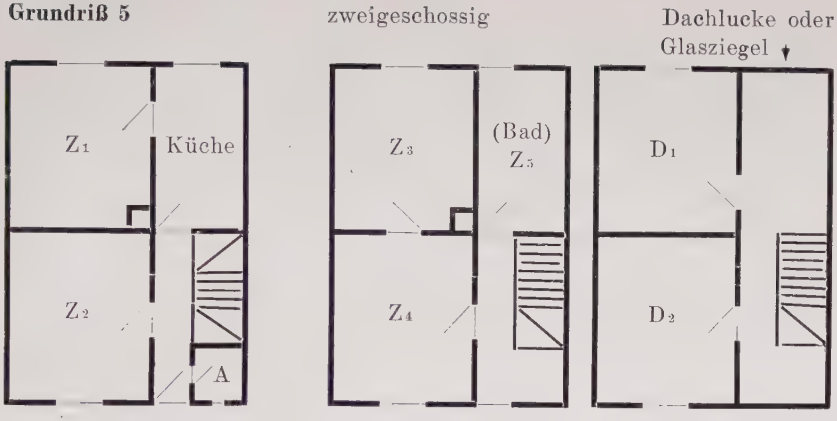
Grundriß 3



Grundriß 4



Grundriß 5 zweigeschossig



Straßenfront

Als Ergänzung zu diesen Grundrissen ist der Einfamilienhaustyp mit Wohnküche zu erwähnen, der im Prinzip ähnlich gestaltet ist wie Grundriß 3, hingegen an der Hinterfront einen großen Raum als Wohnküche mit Küchenverschlag und kleinen Abstellkammern aufweist.

Bezüglich erhöhten Wohnkomfortes ist zu den gezeigten Grundrissen nachzutragen, daß bei vielen Häusern nachträglich ein Badezimmer und eventuell ein zweiter Abort eingebaut worden sind, an Stelle von Kammern, Verschlägen oder Treppenvorplätzen. Was die zweigeschossigen, d. h. Vier- und Mehrzimmertypen betrifft, so ist in den meisten Fällen ein Bad bereits im Neubau erstellt worden. In den letzten Jahren wurden auch in den meisten Fällen Zwei- und Dreizimmertypen mit Bad ausgestattet. (Bezüglich Wohnungsausstattung vgl. das Kapitel über Wohnungsverhältnisse).

Ein weiterer Beleg für die allgemeine Verwurzelung dieser traditionsgemäß übernommenen Grundrisse sind auch die sogenannten herrschaftlichen Einfamilienhäuser in besseren Wohnquartieren[16]). Auch hier finden wir als Grundlage die genau gleiche Grundrißeinteilung des aus dem alten Zweifensterhaus entstandenen Familienhauses, natürlich mit Ergänzungen bezüglich Wohnkomfort

[16]) Einfamilienreihenhäuser am Steinenring, Gundeldingerstraße, Burgstraße (Riehen) usw.

(Bad, Vestibül, Erker usw.) und größeren Raumverhältnissen durch Ausdehnung der Frontbreite bis auf 8,5 m.

Von überragender Bedeutung im Rahmen der Stadterweiterung und der damit zunehmenden Wohnraumverdichtung ist in Basel das Stockwerkmiethaus. Wenn die Bonner Städteuntersuchungen[17]) gezeigt haben, daß mit zunehmender Bebauungsdichte das westliche (rheinische) Familienhaus allmählich entartet ist, durch Anbauten, Stockwerkhäufungen, Seiten- und Quergebäude, so ist ganz im Gegensatz zu den deutschen oder belgischen Verhältnissen[18]) diese Entartung des Haustyps in Basel unter dem Einfluß der starken Bevölkerungsverdichtung nicht eingetreten, sondern die Entwicklung fand verhältnismäßig rasch den Übergang zum Mietstockwerkhaus, ohne Seiten- und Hintergebäude, wodurch zusammenhängende Wohnungen mit genügender Luft- und Lichtzufuhr und relativ erträglicher Menschenansammlung geschaffen wurden. Hierbei ist als wesentlich hervorzuheben, daß in Basel auch das Stockwerkmiethaus in direkter Entwicklung aus dem ursprünglichen Familienhaus entstanden ist. Während der heutige Einfamienhaustyp auf den Grundriß des alten Zweifensterhauses zurückzuführen ist, entstand die Hausform des Stockwerkmiethauses aus dem ehemaligen Dreifensterhaus (vgl. Grundriß 1 und 2).

Durch die Bauordnung vom Jahre 1864 erfuhr die bisherige Stadterweiterung, die sich vorzüglich in einer Wohnraum- und Bebauungsverdichtung innerhalb des alten Mauerringes ausgewirkt hatte, eine einschneidende Beschränkung und zugleich neue Wendung. Durch das Verbot der Stockwerkaufbauten wurde die Bautätigkeit vor die Tore verwiesen und der Neubau von Wohnhäusern und die Besiedlung außerhalb der Stadtmauern gelegener Gebiete dringende Notwendigkeit. Als zahlenmäßiger Beleg für das Maß dieser Entwicklungsnotwendigkeit diene die folgende Zusammenstellung[19]).

[17]) Vgl. Spiethoff: a. a. O. S. 1 f. und S. 31 ff.

[18]) Vgl. Spiethoff: a. a. O. Eberstadt, Rudolf: Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen in Belgien, Jena 1912, und Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen, Jena 1918.

[19]) Vgl. Bücher: a. a. O. S. 24–30.

Tabelle 5:

Jahr	Bevölkerung	Häuser	Haushaltungen	Behausungs-Ziffer	Zunahme der Bevölkerung	Zunahme der Häuser
1779	15 040	2 120	3 569	7,1		
					1 634	−1
1815	16 674	2 119	3 666	7,9		
					5 525	101
1837	22 199	2 220	4 472	10,0		
					3 588	75
1847	25 787	2 295	5 389	11,2		
					12 128	313
1860	37 915	2 608	—	14,5		
					6 207	1 045
1870	44 122	3 653	8 894	12,1		
					16 428	1 110
1880	60 550	4 763	12 826	12,7		
					9 259	361
1888	69 809	5 124	15 127	13.6		

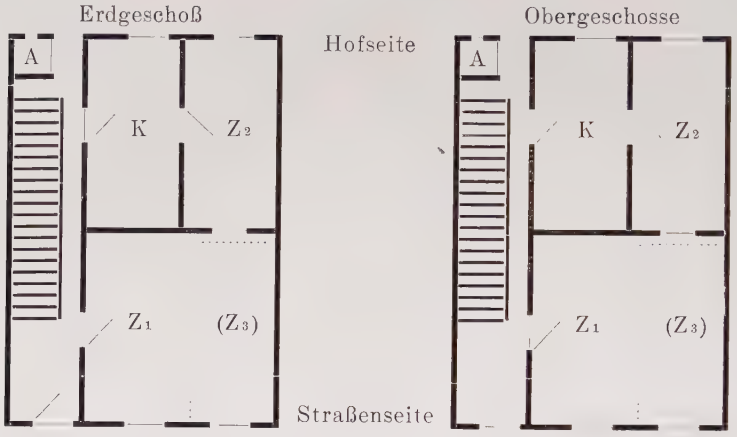
Tabelle 6:

Jahr	Wohnhäuser	davon Mehrfamilienhäuser absolut	Mehrfamilienhäuser %	Einfamilienhäuser absolut	Einfamilienhäuser %	Bevölkerung
1870	3 576	2 163	60,5	1 413	39,5	44 122
1880	4 763	3 048	64,0	1 715	36,0	60 550
1888	5 124	3 410	66,5	1 714	33,5	69 809

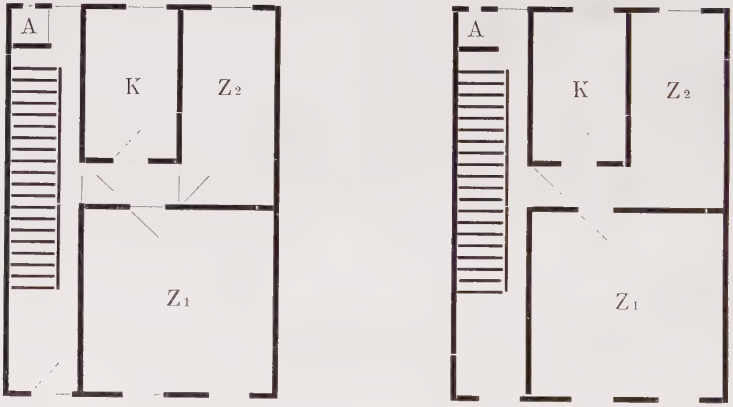
In dieser ersten Periode stürmischer Bevölkerungszunahme von 1860–75 erfuhr das Stockwerkmiethaus seinen ersten Aufschwung und zwanzig Jahre später, in einer weiteren Periode intensiver Bevölkerungsverdichtung, wurde es schlechthin der Haustyp der breiten Masse.

In der folgenden bildlichen Darstellung des Entwicklungsganges, ausgehend vom Grundriß des ursprünglichen Dreifensterhauses, sollen wiederum generell die einzelnen Entwicklungsstufen festgehalten werden. (Vgl. folgende Seiten.)

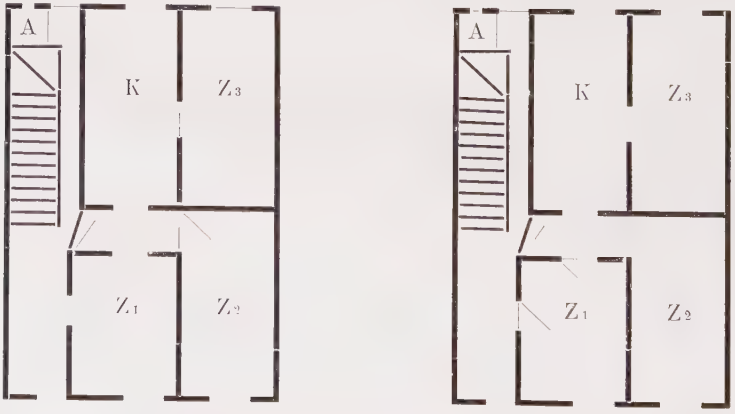
Grundriß 6



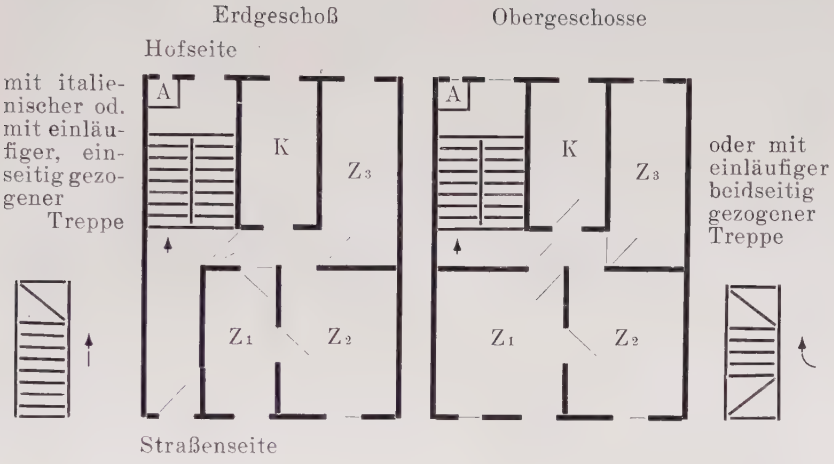
Grundriß 7



Grundriß 8

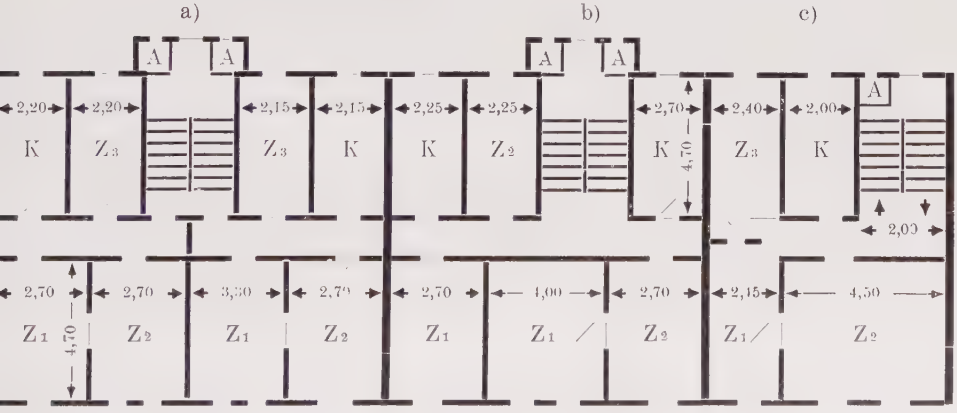


Grundriß 9



Grundriß 10

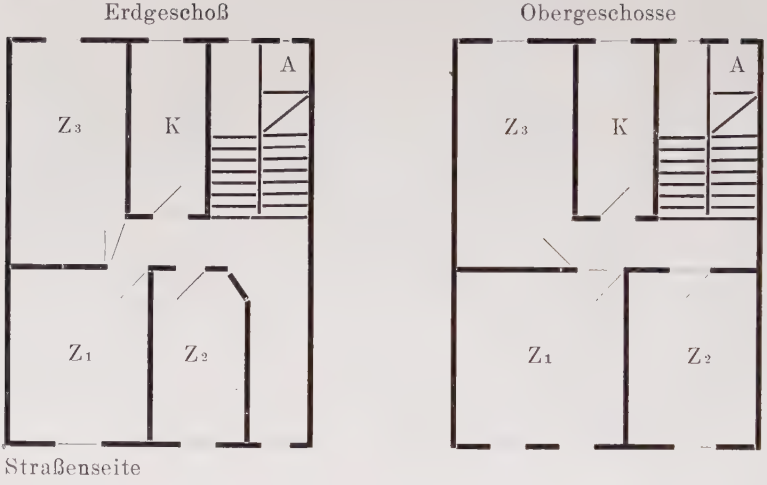
Obere Geschosse von 3 Stockwerkmiethäusern



des Geschoß enthält:

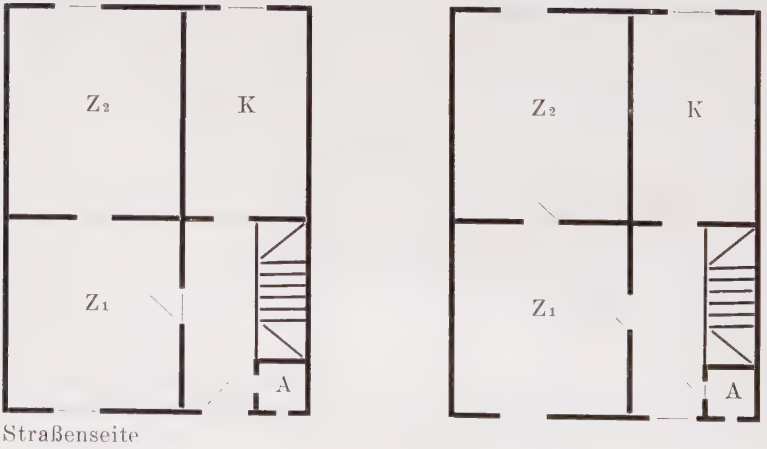
2 Dreizimmer-Wohnungen	2 Zweizimmer-Wohnungen	1 Dreizimmer-Wohnung

Grundriß 11



Straßenseite

Grundriß 12



Straßenseite

Als wesentliches Merkmal für den Zusammenhang mit dem Grundriß des ursprünglichen Familienhauses ist die Durchbildung und das Beibehalten des durchgehenden Hausflurs von Bedeutung und zwar sowohl im Erdgeschoß, als auch im Obergeschoß. Erst durch das Zusammenwirken von zwei architektonischen Faktoren, dem veränderten Treppenlauf und der Einführung eines Querzuganges, wird diese Eigentümlichkeit verwischt

und verschwindet (Grundriß 6–9). Durch Unterteilen des ehemals großen Wohnküchenraumes, später auch des straßenwärts gelegenen großen Zimmers werden zunächst ein, später zwei weitere Zimmer gewonnen. Der eigentliche Dreizimmergrundriß wird aber erst durch den Quergang ermöglicht. Was bereits vor dem Auftreten dieses Querganges an Unterteilungen stattgefunden hat, führte zur Bildung von sogenannten gefangenen Zimmern und zwar i. S. des Zuganges, zum Unterschied von gefangenen Zimmern i. S. der Lichtzufuhr, eine Entartungsform, die in der Regel nicht vorgekommen ist. Die Grundrisse 6–8 entsprechen ausschließlich Häusern der Bauperiode vor 1870 und finden sich beispielsweise an der Missionsstraße und Socinstraße, am Nonnenweg und Spalentorweg usw.

Bis in die neunziger Jahre bildet dann Grundriß 9 die Regel (Häuser an der Kanonengasse, Austraße, Birmannsgasse, Colmarerstraße, Feldbergstraße usw). In der starken Entwicklungsperiode von 1890 bis 1910 treten wesentliche Entartungen auf und der ursprüngliche, ideale Grundriß erlebt in 5–6-geschossigen Stockwerkmiethäusern und Spekulationsbauten mancherlei Wandlungen. Grundriß 10 zeigt eine Gruppe von üblichen 5-geschossigen Mietstockwerkhäusern an der Hegenheimerstraße (Baujahr 1903). Die Häufung der Wohnungen auf einem Boden verwischt die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnung, und die Abmessung der einzelnen Räume ist sehr knapp. Es ist allerdings zu sagen, daß es sich hier um das typische Massenmiethaus in primitivster Ausführung und wenig erfreulicher Form handelt. Wir finden den gleichen Grundriß wieder im gehobenen Stockwerkmiethaus mit größerer Raumbemessung als ideale Wohnstätte. Grundriß 11 und 12 zeigen sogenannte Mietfamilienhäuser[20]), d. h. Entartungsformen von Familienhäusern mit mehreren zusammenhanglosen und nicht abgeschlossenen Wohnungen. Solche Entartungsformen sind aus der Weiterbildung von Zwei- oder Dreifensterhäusern entstanden und verhältnismäßig häufig anzutreffen (Hagentalerstraße, Bartenheimerstraße, Mittlere Straße, Frobenstraße, Birsigstraße usw.). Diese Entartungen werden aber in vielen Fällen mit der Zeit verwischt und ausgemerzt durch bauliche Veränderungen und Verbesserungen, wie beispielsweise

[20]) Vgl. Abb. 9.

Quergänge, Korridorabschlüsse, Turdurchbrüche, Abortverlegungen usw.

Während seinerzeit das Baugesetz von 1864 die Entwicklung des Mietstockwerkhauses einleitete, kommt der Bauordnung vom Jahre 1895 das Verdienst zu, im Verein mit dem steigenden Wohlstand der Bevölkerung die Hausform und die bauliche Ausführung in gesunde Bahnen gelenkt zu haben. Wenn wir die Straßenzüge betrachten (siehe Besiedlungsplan S. 24 und Wohnviertel-einteilung S. 58), die vor der Jahrhundertwende entstanden sind und sie mit solchen der späteren Bauperiode vergleichen, so ist ein wesentlicher Unterschied festzustellen. Dort alles eintönige gedrängte Fassadenflächen, hohe Mauern mit vielen Fenstern, während hier doch im einzelnen ausgebildete Häuserfronten, gegliedert und reicher ausgebaut, hervorstechen. Dies nicht etwa nur im Vergleich von, nach der sozialen Stufe der Bewohnerschaft, verschiedenen Wohngegenden (heutiges Iselinquartier-Paulus-Viertel), sondern vor allem im Vergleich von in der gleichen Wohngegend oder im gleichen Baublock liegenden Straßenzügen (Birsigstraße-Steinenring, Weiherweg-Gotthelfstraße, Feldbergstraße - Florastraße, Frobenstraße - Reichensteinerstraße usw.). Diese gesunde Entwicklung, die im wesentlichen seit 1918 bis in die jüngste Zeit angehalten hat, ist natürlich nicht nur durch die Baugesetzgebung erzwungen, sondern ebensosehr durch den steigenden Wohlstand der Bevölkerung bedingt, der erhöhten Wohnkomfort ermöglichte.

Als Eigentümlichkeit ist auch beim Stockwerkmiethaus ein gewisses Festhalten am überkommenen Grundriß zu erwähnen. Dies ist um so erstaunlicher, als im letzten Jahrzehnt mit fortschreitender Bautechnik mannigfaltige und gute neue Formen Eingang gefunden haben. (Vgl. Abb. 18, 19, 21.) Trotz dieser scheinbaren Wandlung treffen wir immer wieder in den letzten Jahren erbaute Mietstockwerkhäuser, die mit wenigen Abweichungen bezüglich moderner Wohnausstattung (Badezimmer usw.) auf dem ursprünglichen Grundriß beruhen.

Bereits während des Weltkrieges, besonders aber in den Nachkriegsjahren machte sich mehr und mehr das Bedürfnis nach Kleinhausbauten geltend [21]). In den Außenquartieren der Stadt,

[21]) Dies als Folge der allgemeinen Propagierung einerseits des individuellen

vor allem hinter dem badischen Bahnhofe, im Hirzbrunnen und Eglisee, sowie auf dem Westplateau im Gotthelfquartier wurden ganze Viertel von Kleinhausbauten erstellt. Zu erwähnen ist zunächst die Wohngenossenschaft „Vogelsang" hinter dem badischen Bahnhofe, ein Projekt von Professor Bernoulli, das im Jahre 1926 ausgeführt wurde (Abbildung 10—14). Aus wirtschaftlichen Gründen sind diese Häuser als geschlossene Reihenhausbauten erstellt. Diese Bauweise hat den Vorteil, daß jedes Haus nur nach zwei Seiten Fenster und Fassadenausbildung hat, was eine erhebliche Baukostenverringerung bedeutet. Ferner hat das Haus mit nur zwei Außenseiten im Winter auch nur zwei Abkühlungsflächen. Die Häuser haben eine Wohnküche, drei Zimmer, Waschhaus und Schopfanbau, Estrich und Garten. Für kinderreiche Familien besteht die Möglichkeit, den Estrich auszubauen und so ein weiteres Zimmer zu gewinnen. Abbildung 10 zeigt eine Häuserzeile in der obengenannten Siedlung am Gotterbarmweg mit ausgebauter Mansarde. Abbildung 11 eine Querstraße ohne ausgebauten Estrich. Waschhaus und Schopf sind gartenwärts als Anbau erstellt (Abb. 12 und 13). Die Hausblöcke sind seitlich abgeschlossen und ummauert und die Gärten und Häuser von hinten durch einen Querweg zugänglich (Abb. 14). Die kahlen Backsteinmauern, vor allem aber die seitlichen Ummauerungen der Baublöcke (Abb. 14) geben leider der Siedlung ein etwas düsteres Aussehen.

Einen wesentlich freundlicheren Anblick bieten die Häuserzeilen im eigentlichen Hirzbrunnenquartier. Abbildung 15 zeigt eine Kleinhauszeile an der Hirzbrunnenschanze mit Vorgärten und Gartenland hinter dem Hause. Auch hier drei bis vier Zimmer, Küche und Estrich. Ebenfalls an der Hirzbrunnenschanze zeigt Abbildung 16 eine Reihe größerer Einfamilienhäuser mit 4–5 Zimmern, teilweise mit Bad, Küche, Estrich, Waschküche und Keller. Vor den Häusern liegen kleine Vorgärten und an der Hinterfront Nutzgärten. Hier zeigt sich bereits der Übergang zum gehobenen Einfamilienhaus, das sich in allen Variationen bis zum herrschaftlichen Einfamilienhaus entwickelt hat.

Kleinhauses durch die Bodenreformer (Damaschke, Eberstadt, Fuchs, Pohle, Voigt) und anderseits der von England ausgehenden Gartenstadtbewegung (Architektenvereine, Ärztegesellschaften usw.).

Diese ausgesprochene Flachbauweise konnte sich aber im Stadtgebiet nicht lange halten, vor allem weil mit zunehmender Bevölkerungs- und Bebauungsverdichtung der Boden knapper wurde und die erhöhten Bodenpreise eine extensive Bebauung verunmöglichten. Damit begann in den letzten fünf bis sechs Jahren eine neue Ära des Stockwerkmiethauses in allen Gebieten der Stadt, sofern und soweit die noch unverbauten Gebiete und Baustellen durch die Zonenplanung dazu freigegeben waren.

Während der ersten Periode der intensiven Stadterweiterung in den Jahren 1870–1900 wurde mehr oder weniger drauflos gebaut, und für das Auge des heutigen Beschauers sind es selten architektonisch schöne Anblicke, die sich erhalten haben[22]). Durch die Zonenplanung wird nun im einzelnen Straßenzug und Wohnviertel eine gewisse Ausgeglichenheit angestrebt, was allerdings nur noch soweit möglich ist, als sich die bereits bestehenden Gebäulichkeiten hier einfügen. Anderseits verlangen aber auch die hohen Bodenpreise eine Ausnutzung des gegebenen Raumes, die sich im Rahmen der vorgeschriebenen Zonen an die oberste Grenze von 5 Wohngeschossen halten muß. Dazu kommt die Erhöhung der Baukosten, vor allem auch durch den heute allgemein als üblich und notwendig erachteten Wohnkomfort (Zentralheizung, Bad, Boiler, Kühlschrank usw.), was sich alles direkt und indirekt auf die einzelne Wohnung auswirkt, deren Grundriß minimal und knapp bemessen wird.

Abbildung 18 und 19 zeigen einen beidseitig neubebauten Straßenzug am Riehenring (Kleinbasel) mit gut eingerichteten Wohnungen von zwei und drei Zimmern mit Küche, geräumigem Bad und Terrasse an der Hinterfront. Je zwei Wohnungen haben gemeinsamen Zugang von der in der Hausmitte gelegenen Treppe. Abbildung 20 zeigt eine Reihe von viergeschossigen Häusern mit komfortablen Dreizimmerwohnungen an der Peter-Rotstraße.

Hier hat jedes Gebäude einen eigenen Zugang und Treppenhaus. In einem Geschoß sind jeweilen nicht zwei, sondern nur eine einzelne Wohnung gelegen. Gleichartige Mietstockwerkhäuser im Gundeldingerquartier zeigen Abbildung 21–23, wobei für die beiden letzteren an der Margarethen- und Pruntruterstraße das für Abbildung 20 Gesagte gilt.

[22]) Vgl. Abbildung 6, 8, und 9.

Abb. 1
Steinenvorstadt (I)

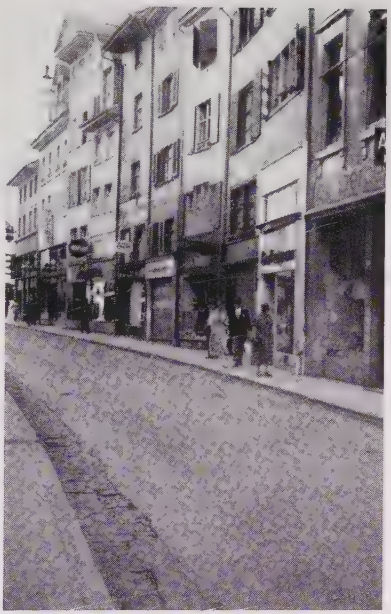


Abb. 2
Obere Gerbergasse (I)

Abb. 3
Blick von der Wettsteinbrücke gegen St. Alban-Rheinweg und St. Albanvorstadt (I und II)

Bauperioden

vor 1870 = I
1870 — 1900 = II
1900 — 1920 = III
1920 — 1930 = IV
nach 1930 = V

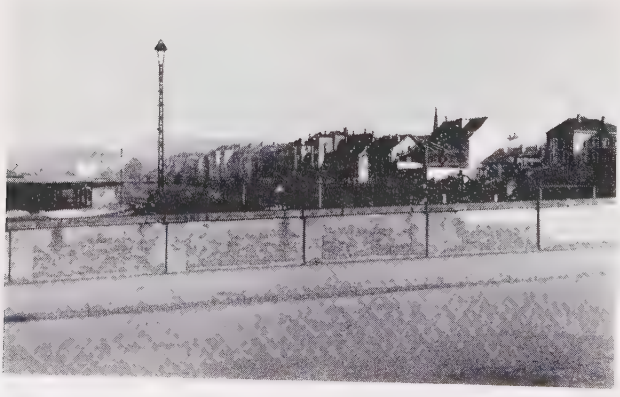
Gundeldingerquartier

Frobenstraße (II)

Abbildung 4

Delsbergerallee (III)

Abb. 5



Östliche Hälfte Gundeldingen (II)

(vom Bahnhof aus)

Abb. 6

Spalenring-Kannenfeldstraße (II und III)
Turm der Antoniuskirche (IV)

Abb. 7

Kolmarerstraße (II)
(Iselinquartier)

Abb. 8

Sierenzerstraße (III)
(Iselinquartier)

Abb. 9

Kleinhaussiedlung
„Vogelsang“ (IV)
für kinderreiche Familien
hinter dem badischen Bahnhof

Gotterbarmweg

Abb. 10

Hinterer
Gotterbarmweg

Abb. 11

Hofseite mit
Garten und Schopf

Abb. 12

Abb. 13

Gotterbarmweg Hofseite mit Garten und Schopf

Abb. 14

Hinterer Gotterbarmweg seitlicher Blockabschluß

Hirzbrunnenschanze (IV)

Abb. 15

Hirzbrunnenschanze (IV)

Abb. 16

Zossenweg (V)
St. Alban-Anlage

Abb. 17

Riehenring (V)

Abb. 18

Riehenring (V)

Abb. 19

Peter-Rotstraße (V)

Abb. 20

Wohngenossenschaft
Gundeldingen (IV)

Abb. 21

Blick vom Dorenbach-
viadukt gegen
Pruntruterstraße (V)

Abb. 22

Blick gegen
Pruntruterstraße (V)

Abb. 23

3. Kapitel

Kapitalbeschaffung

I. Abschnitt

Bodenverschuldung und Gläubigerkategorien

Für die Frage der Kapitalbeschaffung, d. h. zur Darstellung der Struktur der Hypothekengläubiger im einzelnen wie im gesamten, sind die Grundbucheinträge mit den genauen Daten über Standort der Liegenschaft, Höhe der Belastung, Verzinsung und Personalien des Eigentümers (Schuldners) und des Hypothekengläubigers maßgebend. Mit der Anlegung des heutigen baselstädtischen Grundbuches wurde im Jahre 1864 begonnen[1]). Die Einteilung und Einrichtung der 11 Sektionen (8 Sektionen für die Stadtgemeinde und 3 Sektionen für die damaligen 3 Landgemeinden) war im Jahre 1885 beendet, so daß sich genaue Daten über die Gesamtheit der Grundstücke und der Bodenverschuldung für den Kanton Baselstadt erstmals für diesen Zeitpunkt errechnen lassen. Tabelle 1 zeigt demgemäß die Entwicklung der gesamten Bodenverschuldung und der Parzellenzahl seit dem Jahre 1885[2]).

Die gesamte Bodenverschuldung hat in den letzten 50 Jahren um fast 1 Milliarde Franken zugenommen. Dabei weisen die Landgemeinden trotz der erfolgten Eingemeindung von Kleinhüningen eine verhältnismäßig viel stärkere Zunahme der Verschuldung auf. Dies hat seinen Grund in der Überführung des früher landwirtschaftlich genutzten Bodens in Baugrund, womit naturgemäß die Verschuldung, d. h. die Möglichkeit hypothekarischer Belastung viel größeren Spielraum erhielt.

[1]) Gesetz vom 16. April 1860 über die Errichtung eines Grundbuches im Kanton Baselstadt. Dadurch wurden die bisherigen Gesetze und Verordnungen aufgehoben, insbesondere das Gesetz über die Errichtung eines Hypothekenbuches vom 5. März 1858.

[2]) Vgl. Kozak, Th.: Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt, Basel 1899, S. 1 ff., sowie Verwaltungsberichte des Justizdepartements, Abschnitt Grundbuch von 1885–1935.

Tabelle 1:

Jahr	Bodenverschuldung (in Mill. Fr.)			Anzahl der Parzellen		
	Stadt	Landgemeinden	Kanton	Stadt	Landgemeinden	Kanton
1885	149	4	153	5 980	7 966	13 946
1893[3]	195	3	198	7 705	7 404	15 109
1900	337	10	347	8 960	7 728	16 688
1910	461	11	472	11 158	7 015	18 173
1920	526	18	544	11 750	6 545	18 295
1925	619	24	643	12 746	6 323	19 069
1930	846	38	884	14 470	5 896	20 366
1933	997	45	1 042	15 803	5 769	21 572
1935	1 028	50	1 078	16 373	5 567	21 940

Umgekehrt liegen die Verhältnisse bei der Parzellenzahl. Während sich diese im Stadtgebiet rund verdreifacht hat, ist sie in den Landgemeinden um rund 30 % zurückgegangen. Im Stadtgebiet wurden die verhältnismäßig großen früheren landwirtschaftlichen Parzellen zu kleinen Parzellen aufgeteilt, während anderseits im Gebiet der Landgemeinden durch Zusammenlegung kleiner und kleinster Parzellen (landwirtschaftliche Bodenzerstücklung infolge Erbgang) größere Bauparzellen geschaffen wurden. Ferner hat das Zusammenkaufen einzelner Parzellen durch den Staat (Einzugsgebiet und Anlagen des Wasserwerkes und Friedhof am Hörnli) in starkem Maße zur Verringerung der Parzellenzahl in den Landgemeinden beigetragen. Kozak [4]) führt als Beispiel die Zerstückelung einer städtischen Parzelle von rund 7500 m^2 im Iselinquartier an (Hegenheimerstraße-Blotzheimerweg), die im Laufe eines Jahres in 42 Parzellen aufgeteilt wurde.

Zur Darstellung der Gesamtheit der Hypothekengläubiger und der Aufteilung nach ihrer Art, wofür wegen des riesigen Umfanges des zu untersuchenden Materials eine erschöpfende Er-

[3]) In diesen Zahlen ist die auf 1. Januar 1893 erfolgte Eingemeindung von Kleinhüningen bereits berücksichtigt und zwar betrug die Bodenverschuldung von Kleinhüningen rund 1,5 Millionen Franken bei einer Parzellenzahl von 454; daher die scheinbare Unregelmäßigkeit in der Entwicklung der Zahlenreihen der Landgemeinden.

[4]) Kozak: Bericht über die Erhebung betr. Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt, Basel 1899, S. VII.

fassung nicht in Frage kommen konnte, bietet Steiner[5]) in seiner Untersuchung über den Einfluß des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften wertvolle Anhaltspunkte. Steiner hat im Anschluß an die Erhebungen von Prof. Th. Kozak 1312 bebaute Parzellen aus Arbeiter- und Mittelstandsquartieren der Stadt Basel herausgegriffen und diese Liegenschaften, anhand der Lagerbücher und Grundprotokolle der Grundbuchverwaltung und der Brandversicherungsanstalt, bezüglich Veränderungen der hypothekarischen Belastung, Verkäufen, Gläubiger und Zinsfuß, untersucht. Verglichen mit den Zahlen der gesamten Bodenverschuldung und der Anzahl der Parzellen des Stadtgebietes im Jahre 1893 (siehe Tabelle 1) erstreckte sich die Untersuchung auf 16 % bzw. 18 % der Gesamtmassen. Durch die Lokalisierung der Erhebungen Steiners auf einzelne ausgesuchte Teile der Stadt ergibt sich für die vorliegende Untersuchung die Möglichkeit, über gewisse für ihre Fragestellung besonders wichtige Wohnquartiere, nämlich die der Arbeiterschaft und des Mittelstandes, charakteristische und erschöpfende Zahlen zu erhalten.

Als Vorbild diente Steiner der bereits mehrfach erwähnte „Bericht über die Erhebungen betr. Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt[6]), dem jeweilen das Anlegungsjahr der entsprechenden Grundbuchsektionen und die beiden Stichjahre 1885 und 1893 zugrunde liegen. Daran anknüpfend hat Steiner als Ausgangsjahr 1893 und die beiden Stichjahre 1910 und 1925 gewählt, wodurch zugleich je ein typisches Vor- und Nachkriegsjahr erfaßt wurde. Bis zum Jahre 1910 ergab sich auf dem erfaßten Hypothekenbestand von 31,5 Millionen Franken im Jahre 1893 eine jährliche Schuldenvermehrung von 246 000 Fr. oder 0,78 %, während in der Periode 1910 bis 1925 nur noch ein durchschnittliche Vermehrung von 204 000 Fr. oder 0,57 % stattfand.

Im folgenden handelt es sich nun darum, anhand der von Kozak und Steiner ermittelten Zahlen die Gläubiger nach ihrer Art zu untersuchen und die Struktur ihrer Gesamtheit aufzuzeigen. Als wesentlich sind hier drei Gruppen von Gläubigern zu unterscheiden:

[5]) Vgl. Steiner, Rudolf: Der Einfluß des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften, Basel 1932.

[6]) Kozak, Th.: Basel, 1899.

1. Private Geldgeber,
2. Geldinstitute[7]), worunter sowohl reine Hypothekenbanken, als auch Banken mit gemischtem Geschäftsbetrieb, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften inbegriffen sind und endlich
3. öffentlich-rechtliche und private Anstalten, wie Universität, Bürgerspital, Waisenhaus, Stiftungen usw.

In nachstehender Tabelle[8]) sind die Hypothekenanlagen von Privaten, Geldinstituten und öffentlich-rechtlichen und privaten Anstalten in den Grundbuchsektionen I, VII und VIII (St. Johann, Matthäus und St. Clara) in Prozenten der Gesamtsummen nach der Art des Geldgebers und dem hypothekarischen Range eingeteilt.

Tabelle 2:

Jahr	Gläubiger	I. Rang %	II.-V. Rang %	Total %
	1. Private	41,0	12,4	53,4
	2. Geldinstitute	27,0	9,0	36,0
	3. Anstalten u. a.	10,5	0,1	10,6
1893	Total	78,5	21,5	100,0
	1. Private	32,0	10,9	42,9
	2. Geldinstitute	35,6	11,0	46,6
	3. Anstalten u. a.	10,4	0,1	10,5
1910	Total	78,0	22,0	100,0
	1. Private	22,6	10,7	33,3
	2. Geldinstitute	49,6	9,5	59,1
	3. Anstalten u. a.	7.4	0.2	7.6
1925	Total	79.6	20,4	100,0

[7] Bis zur Gründung der Basler Kantonalbank (1899), die sich bald als bedeutendste Geldgeberin für Hypothekarkredite entwickelte, waren in Basel die folgenden Hypothekarinstitute von Bedeutung: die Zinstragende Ersparniskasse (gegründet 1809), die Handwerkerbank (1860), die Hypothekenbank in Basel (1864) und die Spar- und Leihkasse Riehen (1878). Auf diese Institute entfielen im Jahre 1885 rund 30 % der gesamten Bodenverschuldung des Stadtgebietes im Betrage von 149 Millionen Franken, nämlich 40,3 Millionen Franken, die sich wie folgt verteilten (Kozak):

Hypothekenbank	17,6	Millionen Franken
Handwerkerbank	12.1	„ „
Ersparniskasse	10,3	„ „
Spar- und Leihkasse Riehen	0,3	„ „
insgesamt	40,3	Millionen Franken

[8]) Steiner: a. a. O. S. 64.

Bis in die neunziger Jahre war der Privatkredit unbedingt vorherrschend und überwiegend und zwar für erstrangige wie für nachgehende Hypotheken. Eine Sonderstellung bezüglich des hypothekarischen Ranges nimmt hier die Gruppe der öffentlich-rechtlichen und privaten Anstalten ein, die ihre Gelder fast ausschließlich in ersten Hypotheken angelegt hat, da es sich für sie einfach um die gesicherte Anlage eigenen Vermögens handelte.

Gegen die Jahrhundertwende vollzog sich ein starker Umschwung in der Wohnungsbaufinanzierung und die alte Vorrangstellung der privaten Geldgeber wurde gebrochen, während das Unternehmerkapital und die Geldinstitute mehr und mehr in den Vordergrund traten. Die intensive Bevölkerungszunahme in den Jahren 1890 bis 1905 hat bei dieser Verschiebung vom privaten Geldgeber zum geschäftlich organisierten Hypothekengeber sicher eine große Rolle gespielt, was zunächst ohne weiteres aus folgender Gegenüberstellung ersichtlich ist[9]):

Tabelle 3:

Jahr	Einwohnerzahl	Zunahme in %	Gesamte Bodenverschuldung in Millionen Fr.
1890	77 520	10,7	172
1895	90 710	17,0	226
1900	112 240	23,7	347
1905	123 920	10,4	422

Durch den großen Aufschwung des organisierten Hypothekargeschäftes wurde dem privaten Gläubiger, der aus Sicherheitsgründen die Anlage in ersten Hypotheken bevorzugte, die Möglichkeit gegeben, seine Gelder in Bankobligationen anzulegen, während die Banken ihrerseits das direkte Hypothekargeschäft mehr und mehr an sich zogen.

Mit der Jahrhundertwende trat als bedeutendste Geldgeberin die am 1. Oktober 1899 mit einem Kapital von 5 Millionen Franken gegründete Basler Kantonalbank (staatliches Bankinstitut) auf, deren Hypothekenbestand von 17,2 Millionen Franken im Jahre

[9]) Vgl. erstes Kapitel, Abschnitt I über Bevölkerungsbewegung.

1900 auf rund 290 Millionen Franken im Jahre 1935 angewachsen ist[10]).

Neben den bereits genannten und für das Hypothekargeschäft bedeutenden Instituten sind hier der Vollständigkeit halber noch zu erwähnen die Basellandschaftliche Hypothekenbank, die Schweizerische Volksbank und die Genossenschaftliche Zentralbank. Durch den Währungszerfall nach dem Weltkriege ging das ehemals bedeutendste Hypothekarinstitut, die Hypothekenbank in Basel, an den Verlusten im benachbarten Ausland (Elsaß und Baden) ein und ihre schweizerischen Hypothekenbestände wurden größtenteils von der Basellandschaftlichen Hypothekenbank übernommen.

Um für die ganze Stadt gültige Zahlen für die Feststellung der Tendenz auf dem Hypothekenmarkt zu erhalten, hat Steiner[11]) für die Jahre 1896, 1910 und 1925 sämtliche neu eingetragenen Hypotheken im Stadtgebiet untersucht und die prozentualen An-

Tabelle 4:

Jahr	Gläubiger	I. Rang %	II.-V. Rang %	Total %
1896	1. Private	45.0	14.8	59.8
	2. Geldinstitute	24,0	9,3	33.3
	3. Anstalten u. a.	6,7	0,2	6.9
	Total	75,7	24,3	100,0
1910	1. Private	15.5	11.0	26.5
	2. Geldinstitute	63,1	9,3	72.4
	3. Anstalten u. a.	1,1	0,0	1,1
	Total	79,7	20,3	100.0
1925	1. Private	12 4	9,0	28,4
	2. Geldinstitute	57,8	16,0	66,8
	3. Anstalten u. a.	4,1	0,8	4.8
	Total	74.2	25.7	100.0

[10]) Die Basler Kantonalbank gewährt Hypothekardarlehen im ersten Range bis zu 60 % der Unterpfandes, im zweiten Range bis maximal 85 %, wobei der Hypothekenschuldner für Darlehen im zweiten Range zwei solvente Bürgen beizubringen hat. Der Zinsfuß für erstrangige Hypotheken ist durchschnittlich 4(¼) %.

[11]) a. a. O. S. 66.

teile der einzelnen Gruppen von Geldgebern festgestellt (Tabelle 4). Steiner [12]) führt dazu aus:

„Die in den Tabellen 62–64 (vergleiche Tabelle 2) gekennzeichneten wesentlichen Züge wiederholen sich hier nicht nur, sondern werden dadurch noch bedeutend verstärkt, daß damit eine den Bestand verändernde Bewegungsmasse und nicht der aus Löschungen und Einträgen sich ergebende Endeffekt erfaßt wurde. Auch hier ergibt sich unbedingtes Vorherrschen der Privaten in den neunziger Jahren sowohl für erste als auch für nachgehende Ränge. Das Zurücktreten der Privaten scheint sich bis 1910 vollzogen zu haben. Für nachgehende Hypotheken haben sie allerdings ihren Platz behauptet. Die Jahre 1896 und 1925 haben gerade in bezug auf diese zweiten Hypotheken sehr viel Ähnlichkeit. Beide Jahre standen im Zeichen der Baukonjunktur, bei beiden wurden große Summen in Hypotheken angelegt und in beiden zeigte sich auch ein ähnlich starker Bedarf an nachgehenden Hypothekengeldern. Die Verteilung der Aufbringung dieser Summen zwischen Geldinstituten und Privaten ist so wenig verändert, daß man nur staunen kann über diesen Mangel an Entwicklung während dreier Jahrzehnte, in denen doch sonst so manches anders geworden ist."

In jüngster Zeit haben sich die Banken große Zurückhaltung in der Gewährung von Baukrediten und Übernahme von Hypotheken auferlegt. Dagegen treten heute speziell Lebensversicherungsgesellschaften als Hypothekengläubiger mehr in den Vordergrund, die ihren Versicherungsnehmern im Verhältnis zu ihrer Lebensversicherungssumme Kredit gewähren [13]). Für Basel sind hier die Basler Lebensversicherungsgesellschaft, die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt und die „Patria" Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft auf Gegenseitigkeit von Bedeutung.

[12]) a. a. O. S. 67.

[13]) Lediglich der Vollständigkeit halber sind noch verschiedene private Institutionen und Firmen als Hypothekengläubiger zu erwähnen, die ihren Angestellten oder ihnen aus Geschäftsinteresse nahestehenden Personen Hypothekarkredite einräumen. Darunter fallen beispielsweise die Hypothekarbeiträge von Stiftungen und Pensionskassen an pensionsberechtigte Angestellte oder Hypotheken des Allgemeinen Consumvereins an die Liegenschaftseigentümer der Filialgeschäfte.

Weniger wegen des Umfangs, als vielmehr wegen der prinzipiellen Bedeutung ist die indirekte Finanzierung durch Überlassen eines Baurechtes anzuführen. Mangels gesetzlicher Festlegung war bis zum Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches am 1. Januar 1912 die Bestellung eines Baurechtes durch öffentliche oder private Bodeneigentümer nicht möglich. Bereits im Jahre 1909 ersuchte die Basler Wohngenossenschaft die Regierung des Kantons Baselstadt um Überlassung von Grund und Boden im Erbbaurecht. Das Gesuch wurde aber mangels gesetzlicher Möglichkeit abgelehnt. Mit dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, dessen Artikel 779 [11]) das Baurecht regelt, war dieses Hindernis beseitigt und schon im Jahre 1912 wurde der Basler Wohngenossenschaft ein Baurecht für ca. 1800 m^2 an der Eichenstraße überlassen. Nach den Bestimmungen des Vertrages [15]) läuft das Baurecht in 30 Jahren ab und ist inzwischen jährlich mit Fr. –.80 pro m^2 zu verzinsen. Die Genossenschaft kann ihr Recht ohne Einwilligung des Regierungsrates weder veräußern noch verpfänden. Sie ist verpflichtet, das Bauland sofort zu bebauen und alle Bauwerke während der ganzen Vertragsdauer in gutem Zustand zu erhalten und bei Vertragsablauf ebenso der Stadt zu übergeben. Die Stadt ist dagegen verpflichtet, dafür zu sorgen, daß die Genossenschaft das zur Bebauung notwendige Kapital (maximal 90 % der Bausumme) gegen Verpfändung des Baurechtes und der Gebäude erhält. Bei Ablauf des Baurechtes gehen sämtliche Gebäulichkeiten gegen eine Entschädigung entsprechend jeweiligem Bauwert und Mietpreis an die Stadt über, wobei allerdings eine Verlängerung um weitere 30 Jahre vertraglich vorgesehen ist. Die Verzinsung des Baurechtes ist durch Grundbucheintrag einer Grundlast im zwanzigfachen Betrage sichergestellt.

In der Folge wurde von der Einwohnergemeinde an verschie-

[14]) Artikel 779 Z.G.B. bestimmt: „Ein Grundstück kann mit einer Dienstbarkeit belastet werden, so daß jemand das Recht erhält, auf oder unter der Grundfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich. Ist das Bauwerk selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden."

[15]) Vgl. Ratschlag betreffend Baurechtsvertrag mit der Basler Wohngenossenschaft vom 28. März 1912.

dene Wohngenossenschaften [16]) Land im Baurecht abgegeben, so daß bis zum Jahre 1937 9 Wohnkolonien mit zusammen 192 Wohnhäusern auf einer Bodenfläche von rund 61 000 m² errichtet werden konnten. Insgesamt haben der Kanton Baselstadt, die Einwohnergemeinde, die Bürgergemeinde und Private Baurechte für eine Bodenfläche von rund 408 000 m² vergeben, nämlich für

	in 1000 m²
Lagerplätze	223
Hafenanlagen	85
Wohnhäuser	61
Ausstellungsgebäude	24
Gewerbe und Fabrikation	15
	408

Die Vertragsdauer schwankt in den einzelnen Fällen zwischen 30 und 70 Jahren, wobei jeweils eine Verlängerung bis zu weiteren 30 Jahren vertraglich vorgesehen ist.

II. Abschnitt

Die Frage der nachgehenden Hypotheken

Von wesentlicher Bedeutung ist die Frage der zweiten (nachgehenden) Hypotheken und ihrer Finanzierung [1]). Während, wie bereits früher gesagt, die Kreditgewährung für erste Hypotheken in überwiegendem Maße von den Geldinstituten übernommen wurde, waren die nachgehenden Hypotheken nach wie vor zu ⅝

[16]) Vgl. Ruf, Walter: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Zürich 1930, S. 84 ff.

Ruf erwähnt für Baselstadt insgesamt 19 Wohngenossenschaften mit 1913 Mitgliedern und insgesamt 1292 Wohnungen. 14 dieser Genossenschaften wurden seit dem Jahre 1920 gegründet und von der öffentlichen Hand wie folgt unterstützt:

Darlehen von Bund, Kanton und Gemeinde	4,62 Millionen Franken
Anteilscheinübernahme	0,23 „ „
Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde	1,47 „ „
zusammen	6,32 Millionen Franken

[1]) Bezüglich dem zahlenmäßigen Umfang vergleiche Tabellen 2 und 4 dieses Kapitels.

auf den freien Markt, d. h. auf die unorganisierte Finanzierung angewiesen. Obschon die Finanzierung der ersten Hypotheken, auf Grund ihrer absoluten Sicherheiten, mehr oder weniger leicht möglich war, haben gerade diese Sicherheiten dazu Anlaß gegeben, die Vermittlung zu großorganisierten Unternehmungen auszubauen, während die zweite Hypothek, wegen ihrer nur relativen Sicherheit, zum Stiefkind geworden ist und im Bereiche privater Kreditgewährung leider nicht immer ausreichend sichergestellt ist[2]). Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß damit in Basel kein ernstliches Hemmnis für die Finanzierung des Wohnungsbaues im allgemeinen oder speziell des Kleinwohnungsbaues begründet ist. Zunächst ist immer eine große Anzahl privater Geldgeber vorhanden, die neben dem bloßen Sicherheits- und Zinsinteresse (erste Hypothek) noch ein besonderes Interesse an der belasteten Liegenschaft oder an deren Eigentümer haben, so zum Beispiel Bauunternehmer oder Verkäufer, die aus Preisgründen, die zweite resp. letzte Hypothek übernehmen wollen oder müssen; ferner andere Personen, wie Verwandte oder Geschäftsleute, die aus familiärem resp. geschäftlichem Interesse (Errichtung von Verkaufsläden, Servituten, Beteiligung an der Bauausführung usw.) von vornherein zur Übernahme nachgehender Hypotheken bereit sind. Durch diese Verquickung[3]) von Real- und Personalkredit ist immerhin die Möglichkeit gegeben, die nur relative Sicherheit der nachgehenden Hypothek zu ergänzen, sei es durch weitere Sicherheiten (Bürgen) oder dadurch, daß unter der äußeren Form der Hypothek ein wirtschaftlich anderer Kredit gegeben wird (vermischt mit Restkauf-, Gefälligkeits-, Kunden-, Lieferungskredit usw.).

Eine Sonderstellung nehmen hier auch die sogenannten Wirtschaftsliegenschaften ein, die durch unübersichtliche Verquickung von hypothekarischer Finanzierung, Lieferungs- und anderen Verträgen außerhalb des Rahmens der Wohnliegenschaften ste-

[2]) Habicht, K.: Die zweite Hypothek, Zürcher Dissertation, Zürich 1922, S. 59 f. sagt darüber: „Gerade hierin aber liegt die volkswirtschaftliche Aufgabe des konsumtiven Kredites. Er soll dem tüchtigen Manne die Möglichkeit geben, den im Boden ruhenden Wert vermittelst Kredit zu bezahlen."

[3]) Habicht: a. a. O. S. 59 f.: „In der Verschmelzung von persönlicher und dinglicher Haftung liegt gerade die Eigenart und Berechtigung der nachgehenden Pfandrechte."

hen [4]). Michel schreibt zusammenfassend darüber: „Die Gestaltung der Wirtschaftsliegenschaftspreise wird wesentlich durch drei Faktoren bestimmt: die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des Basler Handels- und Industriegebietes, die Bedürfnisklausel und die durch sie hervorgerufene Spekulation und letzten Endes die Wirtschaftspolitik der Brauereien."

In allen diesen Fällen beschränkt sich also das Interesse des Gläubigers nicht nur auf das Darlehen als solches, wie bei der ersten Hypothek, und die Möglichkeit einer genügenden Organisation nach dem Vorbild der ersten Hypothek wird dadurch hinfällig. Das Mißtrauen gegenüber der Stabilität des Preisniveaus, das die erste Hypothek auf 60 % des realen Wertes beschränkt und damit die relative Sicherheit der nachgehenden Pfandrechte in der vergangenen und heutigen Wirtschaftslage kennzeichnet, hat nach den gemachten Erfahrungen seine Berechtigung, und Steiner [5]) sagt nicht zu Unrecht: „Das Problem der zweiten Hypothek ist letzten Endes das einer Entscheidung; zwar nicht für oder gegen die liberale Wirtschaftsauffassung, aber doch für die liberale Doktrin entweder in ihrer klassischen Reinheit oder im Rahmen der Wirtschaftspolitik im Sinne von Sozialpolitik."

In diesem Zusammenhange ist die Bürgschaftsgenossenschaft Basler Hausbesitzer zu erwähnen, die im Jahre 1925 durch die Initiative des Basler Hausbesitzervereins mit einem Stammkapital von 75 000 Franken gegründet worden ist [6]). Durch diese Selbsthilfeaktion wurde wesentlich zur Sicherstellung der Finanzierung zweiter Hypotheken beigetragen, und die Genossenschaft hat sich in den ersten 12 Jahren ihres Bestehens weitgehend entwickelt. Es wurden insgesamt 1200 Bürgschaften im Gesamtbetrage von 18,5 Millionen Franken geleistet, also durchschnittlich 15 000 Franken pro Schuldner. Davon sind ausstehend rund 9,5 Millionen Franken, die übrigen Bürgschaften sind zu 70 % infolge

[4]) Vgl. Saladin, Valentin: Liegenschaftsverkehr und Hypothekarkredit im Wirtschafts- und Hotelgewerbe der Stadt Basel, Basel 1900 und Michel, Oskar: Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899—1924, Basler Dissertation, Bern 1927.

[5]) Steiner: a. a. O. S. 84.

[6]) Das Zahlenmaterial ist den Jahresberichten der Genossenschaft entnommen.

Rückzahlung oder Verkauf erloschen, während die übrigen 30 % durch vertragliche Amortisation der Schuldner getilgt wurden. Das Garantiekapital (Anteilscheine) beträgt 2,1 Millionen Franken. Der Beitritt und die Inanspruchnahme der Genossenschaft steht jedermann zu, gegen Zeichnung und Einzahlung von 60 % der zu verbürgenden Summe in Anteilscheinen, die jährlich zu 4 % verzinst werden, und einer jährlichen Prämie von ½ % der bestehenden Bürgschaftsverpflichtung. Nach den Statuten darf die Genossenschaft bis 85 % des Realwertes verbürgen. Dem Beispiele Basel folgend, wurden auch in andern Schweizer Städten Bürgschaftsgenossenschaften gegründet. Die folgende Tabelle veranschaulicht den Stand des Bürgschaftsgenossenschaftswesens in der Schweiz im Jahre 1933.

Tabelle 5:

Gründungsjahr	Genossenschaft	Total Mitglieder	Kapital	Reserven	Verbürgte Hypotheken	
					Zahl	Fr.
1925	Basel-Stadt	1 495	1 661 300	94 130	518	7 581 525
1928	Solothurn	352	358 100	30 000	225	2 866 421
1928	Bern	165	138 700	8 151	67	958 800
1828	St. Gallen	984	455 000	66 582	681	3 624 305
1928	Zürich	456	201 900	12 140	31	551 500
1929	Biel	174	94 700	4 840	56	598 609
1929	Winterthur	507	263 900	15 000	166	1 528 200
1929	Basel-Land	528	203 300	10 204	301	2 245 915
		4 661	3 376 900	241 047	2 045	19 955 275

III. Abschnitt.

Der Hypothekenzinsfuß

Die Höhe des Hypothekenzinsfußes ist allgemein abhängig von der Höhe der Zinssätze überhaupt, deren Steigen und Fallen sich aus der Menge der vorhandenen Gelder und dem Kreditbedarf resp. dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergibt. Es kann sich aber im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht darum handeln, diese allgemeinen wirtschaftlichen Zusammenhänge, die

in größtem Maße Gegenstand theoretischer Streitfragen sind, abzuklären. Es muß genügen, festzustellen, daß durch diesen engen Zusammenhang von Hypothekenzinsfuß und Zinssatz überhaupt Bau- und Wohnungswesen entscheidend durch die Lage des Leihkapitalmarktes beeinflußt werden, wodurch, wie das ganze Wirtschaftsleben der freien kapitalistischen Marktwirtschaft, auch Bau- und Wohnungswesen einem bestimmten Rhythmus der wirtschaftlichen Wechsellagen unterliegen [1]). Diese Abhängigkeit wird aber weiterhin verschärft [2]) durch das Verhalten der aktiven Bankpolitik. Wenn seinerzeit Landmann [3]) nachgewiesen hat, daß für die Steigerung des Hypothekenzinsfußes von der Jahrhundertwende bis zum Ausbruch des Weltkrieges nicht die Banken die Schuld trügen (hohe Bankdividenden), so ist festzustellen, daß seit dem Weltkriege die Banken mehr und mehr Tendenz zu Handels- und Industriegeschäften zeigten, Geschäfte, die gewinnbringender [4]) schienen als Hypothekenanlagen.

Kozak [5]) errechnet einen durchschnittlichen Zinsfuß aller bestehenden Hypotheken von 4,46 % im Jahre 1885 und von 4,19 % im Jahre 1893, während Steiner [6]) für 52,5 Millionen Neuzugänge im Jahre 1896 einen durchschnittlichen Zinssatz von 4 % feststellt.

Eine Gegenüberstellung und Ergänzung dieser Zahlen läßt deutlich die Tendenzen des Hypothekenmarktes erkennen.

[1]) Vgl. Spiethoff, Prof. Dr. Arthur: Artikel „Krisen" in HWB der Staatswissenschaften, 4. Aufl., Bd. VI, S. 13 ff. Derselbe: Boden und Wohnung, Jena 1934, S. 9 ff.

[2]) Cassel hat nachgewiesen, daß bei der Produktion festen Kapitals das Maximum der Bautätigkeit schon vor dem Ende der Hochkonjunktur erreicht wird, wobei die Höhe des Zinsfußes für die Intensität der Produktion entscheidend ist. Gegen Abschluß der Hochkonjunktur sind die Ansprüche an den Leihkapitalmarkt derart gesteigert, daß die Verknappung der Geldmittel im Hypothekengeschäft spürbar wird (Cassel, Gustav: Theoretische Sozialökonomie, Leipzig 1918).

[3]) Landmann, Julius: Bankpolitische Tagesfragen, Basel 1913, S. 12.

[4]) Bezüglich dieser „Gewinne" ist auf das Schicksal einiger schweizerischer Großbanken, wie Basler Handelsbank, Schweizerische Volksbank, Schweizerische Diskontbank, Bank Leu A. G. usw. hinzuweisen.

[5]) a. a. O. S. 30 f.

[6]) a. a. O. S. 69.

Tabelle 6:

Jahr	Durchschnittlicher Zinssatz %	Alle Hypotheken in Millionen Fr.	Davon %	Zinssatz %
1885	4,46	141	37	4,50
1893	4,19	183	48	4,00
		alle Neuzugänge		
1896	4,00	53	41	3,75
1910	4,38	37	56	3,25
1925	5,60	68	53	5,50
1935[7])	4,25	90	50	4,00

Zu diesen Zinssätzen ist allgemein zu bemerken, daß sie in erster Linie durch Banken vermittelte Geschäfte betreffen. Die privaten Zinssätze sind durchschnittlich 0,2 % billiger[8]). Die Steigerung der Zinssätze bis zum Jahre 1910 hatte, wie bereits besprochen, ihren Grund in der allgemeinen Wirtschaftslage (Geldverteuerung). Trotzdem war allgemein die Befriedigung des hypothekarischen Kreditbedarfes gewährleistet. Landmann[9]) hat im Jahre 1913 zusammenfassend festgestellt: „und im ganzen darf der Satz aufgestellt werden, daß bei der heute gegebenen Organisation des schweizerischen Bodenkredites jeder wirtschaftlich gerechtfertigte Hypothekarkreditbedarf befriedigt werden kann." In den Nachkriegsjahren, die weiterhin durch eine allgemeine Verknappung auf dem Leihkapitalmarkt gekennzeichnet sind, trat als verschärfendes Moment die starke Wohnungsnot zu Beginn der zwanziger Jahre hinzu. In den 29 Jahren von 1896 bis 1925 beträgt die Verteuerung des Hypothekarkredites 46.6 %. Davon fallen 35 % zu Lasten der allgemeinen Zinssteigerung vor dem Kriege, während 65 % ihre Ursache in den weltwirtschaftlichen Spannungen und Verwirrungen der Nachkriegsjahre haben (Geldknappheit, Währungszerfall, Wohnungsnot). In den Jahren 1930 bis 1934 sank der Zinsfuß im Rahmen der Konjunktureinflüsse, um dann bis zum Herbst 1936 erneut anzuziehen. In jüngster Zeit, d. h. seit der Abwertung des Schweizer Frankens am 26. September 1936, ist durch den starken Geldzustrom auf dem Hypothekenmarkte eine fühlbare Entspannung eingetreten.

[7]) Schätzungszahlen nach Angaben der Kantonalbank.
[8]) Steiner, a. a. O. S. 69.
[9]) Landmann, Julius: a. a. O. S. 11.

4. Kapitel
Wohnungsverhältnisse

I. Abschnitt
Wohnungsgröße und Zimmerzahl

Zur Beurteilung der Wohnungsverhältnisse in Basel sind für die neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts die Ergebnisse der Wohnungs-Enquete[1]), die Professor Karl Bücher im Auftrage des Regierungsrates im Februar 1889 in der Stadt Basel durchgeführt hat, von besonderer Bedeutung. Für die Darstellung der seitherigen Entwicklung sind gleichermaßen wichtig die Mitteilungen des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt[2]) über die Ergebnisse der jeweils alle zehn Jahre in Verbindung mit der eidgenössischen Volkszählung durchgeführten Wohnungszählung. Die zahlenmäßige Darstellung stützt sich im Folgenden ohne besonderen Hinweis auf diese beiden erwähnten Quellen.

Die Tabelle 1 auf der nächsten Seite zeigt die Entwicklung der Zahl aller Wohnungen, gegliedert nach Lage und Größe in den Jahren 1888, 1910 und 1930. Die Wahl dieser Jahre mag auf den ersten Blick etwas willkürlich erscheinen, war aber zwecks Auswertung des vorhandenen Zahlenmaterials gegeben.

Zunächst sind die Verschiebungen innerhalb der drei Klassen: Klein-, Mittel- und Großwohnung auffällig. Während im Jahre 1888 die Kleinwohnungen rund zwei Drittel betragen, steigt ihr Anteil im Jahre 1910 auf drei Viertel aller Wohnungen, um dann nach 1920 zugunsten der Mittelwohnungen leicht abzunehmen. Umgekehrt sinkt der Anteil der Großwohnungen von rund einem Achtel im Jahre 1888 auf ein Zwölftel im Jahre 1910 und weiter-

[1]) Vgl. Bücher, Karl: Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1.–19. Februar 1889, Basel 1891.

[2]) Vgl. Mitteilungen des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, insbesondere Heft 32, 40, 49, 55 und 58.

Tabelle 1:

Jahr und Gebiet	Zahl der Wohnungen	Wohnungsgröße und Zimmerzahl							
		Klein-Wohnungen				Mittel-Wohnungen			Groß-Wohnungen
		1	2	3	total	4	5	total	6 und mehr
1888 Großbasel	8 385	1 296	2 155	1 605	5 056	1 202	751	1 953	1 376
Kleinbasel	4 992	1 106	1 663	1 012	3 781	584	268	852	359
Stadt Basel	13 377	2 402	3 818	2 617	8 837	1 786	1 019	2 805	1 735
1910 Großbasel	19 917	1 009	5 670	7 277	13 956	2 518	1 114	3 632	2 329
Kleinbasel	11 247	864	4 815	3 897	9 576	1 003	314	1 317	354
Stadt Basel	31 164	1 873	10 485	11 174	23 532	3 521	1 428	4 949	2 683
Landgem.	718	41	211	267	519	85	44	129	70
Kt. Baselstadt	31 882	1 914	10 696	11 441	24 051	3 606	1 472	5 078	2 753
1930 Großbasel	27 880	886	7 242	11 598	19 726	3 792	2 213	6 005	2 149
Kleinbasel	14 172	764	5 262	5 561	11 569	1 565	672	2 237	366
Stadt Basel	42 052	1 632	12 504	17 159	31 295	5 357	2 885	8 242	2 515
Landgem.	1 596	34	303	520	857	222	321	543	196
Kt. Baselstadt	43 648	1 666	12 807	17 679	32 152	5 579	3 206	8 785	2 711
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1888 Großbasel	62,6	9,7	16,1	12,0	37,8	8,9	5,6	14,5	10,2
Kleinbasel	37,4	8,3	12,4	7,5	28,2	4,4	2,0	6,4	2,8
Stadt Basel	100,0	18,0	28,5	19,5	66,0	13,3	7,6	20,9	13,1
1910 Großbasel	62,4	3,2	17,8	23,0	44,0	7,9	3,5	11,4	7,0
Kleinbasel	35,3	2,7	15,1	12,2	30,0	3,1	0,9	4,0	1,3
Stadtbasel	97,7	5,9	32,9	35,2	74,0	11,0	4,4	15,4	8,3
Landgem.	2,3	0,2	0,6	0,8	1,6	0,3	0,1	0,4	0,3
Kt. Baselstadt	100,0	6,1	33,5	36,0	75,6	11,3	4,5	15,8	8,6
1930 Großbasel	63,8	2,0	16,6	26,6	45,2	8,6	5,0	13,1	5,0
Kleinbasel	32,4	1,8	12,0	12,7	26,5	3,6	1,6	5,2	0,7
Stadt Basel	96,2	3,8	28,6	39,3	71,7	12,2	6,6	18,8	5,7
Landgem.	3,8	0,0	0,7	1,2	1,9	0,5	0,7	1,2	0,7
Kt. Baselstadt	100,0	3,8	29,3	40,5	73,6	12,7	7,3	20,0	6,4

hin zugunsten des Anteils der Mittelwohnungen bis auf ein Sechszehntel im Jahre 1930. Ungefähr gleich geblieben innerhalb der Gesamtheit ist der Anteil der Mittelwohnung mit durchschnittlich einem Fünftel aller Wohnungen.

Innerhalb der einzelnen Wohnungsgrößen ist, abgesehen von der Vormachtstellung, zu der die Dreizimmerwohnung aufgestiegen ist, der absolute Rückgang der Einzimmerwohnung, sowie der relative Rückgang der Großwohnungen von 6 und mehr Zimmern hervorstechend. Während der Anteil der Großwohnungen im Verlauf der Jahre von rund 12 % auf 6,2 % gesunken ist, hat sich der Anteil der Einzimmerwohnung von ehemals 18 % bis auf 3,7 % verringert. Dieser Bestand an Einzimmerwohnungen ist eher unbedeutend, und der Rückgang ist in starkem Maße auf die Entvölkerung der Innerstadt zurückzuführen[3]) In den alten Stadtteilen von Groß- und Kleinbasel war seinerzeit bald nach Beginn der Stadterweiterung durch Teilung von größeren Wohnungseinheiten eine gewisse Zahl von diesen ausgesprochenen Kleinstwohnungen entstanden, die mit der Bebauung der Außenquartiere größtenteils verschwanden und kaum nennenswerten Neuzugang erhielten. Ähnlich verhält es sich mit den Großwohnungen von 6 und mehr Zimmern. Zunächst wurde eine bedeutende Anzahl von Großwohnungen während des Krieges 1914/18 und in Zeiten der Wohnungsknappheit in kleinere Einheiten aufgeteilt, während anderseits der Neuzugang im Stadtgebiet äußerst gering war. Im Gegensatz dazu steht die Entwicklung in den Landgemeinden, wo der Anteil der Großwohnung auf rund 12 % angewachsen ist. Dies ist eine Folge der Entwicklung Riehens zum Villenvorort der wohlhabenden Klasse. Auch die Zahlen der Mittel- und Kleinwohnungsanteile in den Landgemeinden zeigen mit 34 resp. 54 % diesen Zuschnitt.

Für das gesamte Kantonsgebiet steht im Jahre 1930 die Gruppe der Kleinwohnungen mit 74 % an weitaus erster Stelle. Innerhalb der Gruppe entfällt der größte Anteil, nämlich 40 %, auf die Dreizimmerwohnung, während die Zweizimmerwohnung mit 30 % zugleich die zweitgrößte Kategorie aller Wohnungen bildet. An

[3]) In neuester Zeit dürfte, wenn auch nicht ein Zuwachs, so doch ein gewisser Neuzugang vorliegen, durch die in Mode gekommenen sogenannten Appartementshäuser, mit einer Vielzahl von Kleinstwohnungen, wo zugleich die Bedienung im Mietpreis inbegriffen ist.

zweiter Stelle steht mit nur noch 20 % die mittlere Gruppe der Vier- und Fünfzimmerwohnungen, während sich die Gruppe der Großwohnungen mit rund 6 % an dritter und letzter Stelle einordnet.

II. Abschnitt

Wohngebiete, Haustyp und Stockwerklage

In allen Wohnvierteln[1]) ist die relative Größenverteilung des Gesamtbestandes so, daß die Gruppe der Kleinwohnungen obenausschwingt. Diese Vorzugstellung der Kleinwohnung ist aber in ihrer Höhe und in ihrer inneren Zusammensetzung sehr unterschiedlich. Das Minimum liegt mit einem Anteil von 47 % bei den Wohlstandsvierteln, während die Arbeiterviertel ein Maximum von 86 % aufweisen.

Im folgenden sei zunächst auf die Darstellung der Hausform im III. Abschnitt des 2. Kapitels hingewiesen, insbesondere auf die Gliederung der Wohnhäuser nach ihrer Bauart und Stockwerkzahl. Daran anschließend und Tabelle 1 ergänzend ist in der folgenden Tabelle 2 die Zahl der Wohnungen, gegliedert nach der Bauart der Häuser, der Stockwerklage und dem Wohngebiet, dargestellt.

Tabelle 2:

Wohngebiete	1930 insgesamt	Wohnungen in			
		Einfamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	Wohn- u. Geschäftshäusern	anderen Häusern
Groß-Basel	27 880	3 199	16 625	7 467	589
Klein-Basel	14 172	953	8 067	4 983	169
Stadt Basel	42 052	4 152	24 692	12 450	758
Landgemeinden	1 596	599	603	367	27
Kanton Basel-Stadt	43 648	4 751	25 295	12 817	785
Geschäftsviertel	6 176	222	1 704	3 906	344
Wohlstandsviertel	6 250	1 782	3 200	1 109	159
Mittelstandsviertel	10 002	974	6 940	1 996	92
Arbeiterviertel	19 624	1 174	12 848	5 339	163

[1]) Vgl. die entsprechende Einteilung im 1. Kapitel unter Abschnitt VIIIa, Zweckviertel, S. 58.

Tabelle 2 (Fortsetzung):

Wohngebiete	Von je 100 Wohnungen lagen im Jahre 1930			
	im ganzen Haus	im Souterrain	in mehreren Stockwerken	in einzelnen Stockwerken
Groß-Basel	12,2	0,1	4,0	83,7
Klein-Basel	6,8	0,1	3,0	90,1
Stadt Basel	10,4	0,1	3 6	85,9
Landgemeinden	39,9	0,2	5,1	54,8
Kanton Basel-Stadt	11,5	0,1	3,7	84,7
Geschäftsviertel	5 1	0,4	7,9	86,6
Wohlstandsviertel	29,4	0,2	4,2	66,2
Mittelstandsvierte	10,1	0,0	2,8	87,1
Arbeiterviertel	6,2	0,1	2,5	91,2

Wohngebiete	Im Jahre 1930 lagen von je 100 eigentlichen Etagenwohnungen im					
	Parterre	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. Stock	V. und höheren Stock
Groß-Basel	21,0	27,7	26,7	18,1	6,9	0,1
Klein-Basel	18,8	27,6	26,2	19,6	7,8	0,1
Stadt Basel	20,2	27,7	26,5	18,6	6,9	0,1
Landgemeinden	31,1	43,9	17,6	6,3	1,1	—
Kanton Basel-Stadt	20,4	28,1	26,3	18,3	6,8	0,1
Geschäftsviertel	10,9	28,9	31,2	21,6	7,0	0,4
Wohlstandsviertel	26,4	32,0	26,1	12,5	2,8	0,2
Mittelstandsviertel	22,1	27,0	26,1	18,1	6,7	—
Arbeiterviertel	20,6	26,7	25,5	19,3	7,9	0,0

Im Jahre 1930 waren demnach 84,7 % aller Wohnungen im Kanton Baselstadt eigentliche Stockwerkwohnungen, während sich 15,2 % auf das ganze Haus oder mehrere Stockwerke erstreckten. Betreffs der 54 Wohnungen (0,1 %), deren Lage im Souterrain angegeben ist, handelt es sich nicht etwa um sattsam berüchtigte Kellerwohnungen, sondern ganz einfach um die untersten Wohnungen in Häusern in abfallendem Gelände, die nur in der Vorderfront unter dem Straßenniveau liegen. Bezeichnend dafür ist der unverhältnismäßig große Anteil der Landgemeinden.

Die rund 85 % ausmachenden Stockwerkwohnungen lenken in ihrer unterschiedlichen Verteilung auf die einzelnen Wohnungsgebiete die Aufmerksamkeit auf sich. Die Spanne von 91 % in den Arbeitervierteln, resp. 90 % in Kleinbasel bis zu 66 % in den Wohlstandsvierteln, resp. 55 % in den Landgemeinden ist typisch für die allgemeine Struktur des Wohnungsbestandes.

III. Abschnitt

Behausungsziffer und Haushaltungsgröße (Wohndichtigkeit)

Von besonderer Bedeutung für die allgemeine Beurteilung der Wohnungsverhältnisse ist die in Tabelle 3 dargestellte Entwicklung der Behausungsziffer und Haushaltungsgröße.

Tabelle 3:

Jahre	Bewohnte Häuser			Bewohner pro Wohnhaus [1]		
	Kanton	Stadt	Landgemeinden	Kanton	Stadt	Landgemeinden
1870	3 945	3 576	369	11,9	12,3	7,9
1880	5 318	4 898	420	12,1	12,4	8,7
1888	5 534	5 124	410	13,3	13,6	9,6
1900	7 738	7 397	341	14,5	14,8	9,0
1910	10 774	10 362	412	12,6	12,8	8,8
1920	11 704	11 167	537	12,0 [1]	12,2	8,8
1930	15 709	14 692	1 017	9,9	10,1	6,9

[1]) Vergleichszahlen zur Behausungsziffer für 1920.

Schweizerstädte		Deutsche Städte		Andere Städte	
Genf	23,4	Stuttgart	18,6	Amsterdam	13,4
Zürich	17,3	Elberfeld	18,0	Brüssel	9,0
Chaux-de-Fonds	16,2	Köln	18,0	London	8,0
St. Gallen	15,2	Frankfurt	17,1		
Bern	14,6	Berlin	75,9		
Basel	12,2				

Tabelle 3 (Fortsetzung):

Jahre	Zahl der Haushaltungen			Personen pro Haushaltung		
	Kanton	Stadt	Landgemeinden	Kanton	Stadt	Landgemeinden
1870	9 451	8 894	557	4,98	4,96	5,24
1880	13 507	12 827	680	4,75	4,72	5,38
1888	15 880	15 127	753	4,64	4,61	5,23
1900	24 604	24 037	567	4,56	4,54	5,41
1910	31 085	30 386	699	4,37	4,35	5,21
1920	35 058	34 101	957	4,01	3,99	4,94
1930	43 253	41 656	1 597	3,58	3,55	4,36

Die Entwicklung der Behausungsziffer zeigt sich in durchaus normalem Rahmen, und die rein zahlenmäßigen Schwankungen sind gering. Das vorübergehende Ansteigen der Behausungsziffer in den neunziger Jahren bis über die Jahrhundertwende war durch zwei Momente bedingt. Zunächst bewirkte in kleinerem Maße die Eingemeindung von Klein-Hüningen (1. Januar 1893) mit einer übermäßigen Wohndichtigkeit ein leichtes Ansteigen des städtischen Durchschnittes. Hauptursache war jedoch das starke Anwachsen der Bevölkerung, die vom Jahre 1890 bis 1900 jeweils in fünf Jahren um 17 resp. 24 % zunahm. Im Vergleich mit anderen Schweizerstädten, sowie mit deutschen und holländischen Städten, weist Basel die kleinste Behausungsziffer auf. Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß die hohe oder niedrige Behausungsziffer allein nichts aussagt über gesunde oder ungesunde Wohnverhältnisse (vgl. London). Einerseits ist hierbei die Hausform ausschlaggebend (in der Schweiz und in Westdeutschland das Stockwerkmiethaus, in Belgien und England das Kleinhaus und im Osten die Mietkaserne) und anderseits ist die Behausungsziffer von der Kinderzahl abhängig. Die Kinderarmut in den meisten Schweizerstädten kommt auch in einer niedrigen Behausungsziffer zum Ausdruck. Besonders eindeutig spiegelt sich aber diese Kinderarmut in einer niedrigen Haushaltungsziffer wieder. In Basel ist die Haushaltungsziffer in den letzten dreißig Jahren von 4,56 (1900) auf 3,58 (1930) gesunken. Als weiterer Faktor zur Beurteilung der Wohnverhältnisse bzw. der Wohndichtigkeit ist die Zahlenreihe der Wohnraumdichte von wesentlicher Bedeutung. Auch diese Zahlenreihe zeigt für Basel

ein allgemeines Absinken. In Tabelle 4 sind die Zahlen der Wohndichte pro Wohnraum für die Jahre 1910, 1920 und 1930 gegenübergestellt.

Tabelle 4:

Wohngebiet	Personen pro Wohnraum		
	1910	1920	1930
Grossbasel	0,97	0,94	0,84
Kleinbasel	1,38	1,29	1,06
Stadt Basel	1,09	1,04	0,90
Landgemeinden	1,12	1,01	0,84
Kanton Baselstadt	1,09	1,04	0,90
Geschäftsviertel	1,03	1,01	0,88
Wohlstandsviertel	0,65	0,66	0,63
Mittelstandsviertel	1,05	1,00	0,86
Arbeiterviertel	1,43	1,32	1,09

Für die zwanzigjährige Vergleichsperiode ergibt sich im Ganzen wie im Einzelnen eine erhebliche Verringerung der Wohndichtigkeit. Die Entwicklung nimmt sowohl in der Stadt als im ganzen Kantonsgebiet einen gleichmäßigen Verlauf, indem in beiden Gebieten die durchschnittliche Wohnraumbesetzung unter eins sinkt. Selbst Klein-Basel, das sich immer durch eine viel größere Wohndichtigkeit auszeichnete, steht im Jahre 1930 nur noch mit einer um 0,22 Personen größeren Besetzungsziffer hinter Groß-Basel zurück. Eine ausgesprochene Auflockerung der Wohndichtigkeit weist Riehen auf, dessen Verhältnisse für das Mittel der Landgemeinden bestimmend sind. Hier konnten sich die Landgemeinden sogar dem Minimum von Groß-Basel angleichen. Die größten Erleicherungen sind aber in den Arbeitervierteln eingetreten, wo die ehemals gedrängtesten Quartiere[2]), nämlich Klybeck mit 1,8, Rosental mit 1,63 und Klein-Hüningen mit 1,52, heute nur noch Besetzungsziffern von 1,28 resp. 1,15 und 1,20 aufweisen, so daß der Durchschnitt der Arbeiterviertel nurmehr 0,3 Personen über dem Durchschnitt von

[2]) Vgl. Planskizze betr. Wohnviertel auf S. 58.

Klein-Basel steht. Allgemein ist für die Verbesserung der Wohndichtigkeitszahlen charakteristisch, daß der weitaus größere Anteil des Absinkens auf das letzte Jahrzehnt, also in die Jahre nach 1920 fällt.

IV. Abschnitt

Wohnungsinhaber und Wohnungsausstattung

Als weiteres Moment für die Darstellung der Wohnungsverhältnisse ergibt sich die Frage nach dem Besitzverhältnis des Wohnungsinhabers. Damit wird das Grundproblem insbesondere der städtischen Wohnungsstatistik berührt, die Frage nach den Mietwohnungen und ihren Preisen. (Über die Mietpreise vergleiche nächstes Kapitel). In der folgenden Tabelle 5 sind alle Wohnungen mit Küche[1]) im Jahre 1930 in je 100 Einheiten gegliedert nach dem Begriff der Eigentümerwohnung, Dienst- und Freiwohnung, reine Mietwohnung und Geschäftsmietwohnung (Mietwohnungen, in denen außer reinen Wohnzwecken dienenden Räumen noch Räume oder Sondernutzungen zu Geschäftszwecken im Mietpreis inbegriffen sind).

Tabelle 5:

Wohngebiet	Eigentümer-	Dienst- u. Frei-	Reine Miet-	Geschäftsmiet-
	Wohnungen			
Großbasel	23,9	2,8	68,8	2,1
Kleinbasel	15,0	2,0	77,9	2,5
Stadt Basel	20.9	2,6	71,8	2,2
Landgemeinden	51,3	5,9	38,0	2,3
Kanton Baselstadt	22,0	2,7	70.6	2,2
Geschäftsviertel	16,1	5,4	70,3	5,1
Wohlstandsviertel	39,9	3,7	52,1	1,3
Mittelstandsviertel	22,5	1,3	73,0	1,6
Arbeiterviertel	15,5	1,9	78,1	1,9

[1]) Die Wohnungen ohne Küche, insgesamt 233 oder rund ½ % aller Wohnungen, fallen hier nicht ins Gewicht.

Besonders augenfällig ist das Verhältnis der Eigentümer-Wohnungen einerseits in der Stadt mit einem Anteil von rund 21 % gegenüber 74 % der Mietwohnungen und anderseits mit einem Anteil von rund 51 % gegenüber nur 40 % der Mietwohnungen in den Landgemeinden. Diese verhältnismäßig große Anteilsquote der Landgemeinden ist typisch für die ländliche Siedlungsweise im Eigenheim. Die Gliederung der Zahlen nach Wohnvierteln entspricht allgemein den Erwartungen. Die Geschäftsviertel weisen mit je 5 % natürlicherweise die größten Ziffern innerhalb der Dienst-, Frei- und Geschäftsmietwohnungen auf. Verhältnismäßig gering ist der Unterschied zwischen Mittelstands- und Arbeitervierteln, was daher rührt, daß sich in den Mittelstandsvierteln die reine Stockwerkmietwohnung mit der Erhöhung der Geschoßzahl stärker entwickelt hat.

Bezüglich der Wohnungsausstattung mit Bad, Abort, Heizung, Beleuchtung u.s.f. ist es zunächst interessant, einige Zahlen verschiedener Zeitpunkte zu vergleichen. Von je 100 Wohnungen des Stadtgebietes waren ausgestattet mit

	eigenem Abort	gemeinsamem Abort	Etagen- und Zentralheizung	Bad
1910	85,2	14,8	6,1	13,9
1930	92,6	7,4	10,8	27,5

	Gas-Beleuchtung	Elektr. Beleuchtung	Gas-Kochherd	Waschküche
1910	40,0	5,8	86,6	69,6
1930	0,2	99,7	98,2	88,2

Eine nähere Erläuterung dieser Zahlen und ihrer Bedeutung für den Fortschritt und die Verbesserung der Wohnungsausstattung, vor allem auch der hygienischen Verhältnisse, dürfte kaum notwendig sein. Immerhin ist auf die grundlegende Umwälzung auf dem Gebiet der Wohnungsbeleuchtung hinzuweisen. Vor kaum 20 Jahren gehörte das elektrische Licht noch in die Kategorie des besonderen Wohnkomforts, und nur rund ein Zwanzigstel aller Wohnungen verfügten darüber. Heute dagegen entbehrt sozusagen keine Wohnung mehr des elektrischen Lichts.

Wenn seinerzeit durch die Wohnungsenquête von Professor Bücher im Jahre 1889 wirkliche Mißstände im Wohnungswesen aufgedeckt wurden und insbesondere die Wohnverhältnisse in

den engen Altstadtstraßen nicht die besten waren, so können wir heute mit wirklicher Überzeugung eine große Besserung und zum größten Teil Beseitigung dieser alten Schäden feststellen. Es geht nicht an, über der Betrachtung und womöglich Übertreibung vereinzelter Mißstände die große Linie zu übersehen. Sicherlich ist noch lange nicht alles getan worden, was möglich gewesen wäre, aber das ist anderseits auch kein Grund, zu verkennen, daß vieles zur allgemeinen Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und mit Erfolg unternommen worden ist und daß sich vor allem in den letzten fünfzehn Jahren, im Anschluß an die Wohnungsnot im Gefolge des Weltkrieges 1914/18, die Wohnungsverhältnisse erheblich gebessert haben.

5. Kapitel
Bodenpreise und Mieten

1. Abschnitt
Bodenpreise und Grundrente

Jede erhöhte Nachfrage hat normalerweise bei gleichbleibendem Angebot eine Preissteigerung zur Folge. Dieses Ansteigen der Preiskurve wird aber verschärft, sobald sich das Neuangebot verringert und mit der Zeit teilweise ganz ausbleibt. Gleichlaufend mit der großen Bevölkerungszunahme und der raschen Ausdehnung des Wohngebietes stieg die Nachfrage nach Bauland in immer größerem Maße, wobei als weitere Steigerungsfaktoren einerseits die große Beteiligung der Bodenspekulation und das verspätete und ungenügende Eingreifen der öffentlichen Hand und anderseits die enge Umgrenztheit des Ausdehnungsgebietes mitwirkten. Nach einer Untersuchung von Hummel[1]) über die Entwicklung der Bodenpreise in der Stadt Basel ist der durchschnittliche Bodenpreis in Basel von Fr. 6.39 im Jahre 1869 bis auf eine Höhe von Fr. 51.32 im Jahre 1928 gestiegen. Der Durchschnittspreis hat also im Verlauf von rund 60 Jahren die achtfache Höhe erreicht, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß während dieser Zeitspanne auch die Kaufkraft des Geldes gesunken ist (vgl. S. 150 und S. 151). Hummel hat weiterhin die Bodenpreisbewegung in den einzelnen Quartieren in zehnjährigen Perioden errechnet[2]). Nach der Wohnviertelgliederung läßt sich daraus die folgende Entwicklung des durchschnittlichen Bodenpreises ersehen:

[1]) Hummel, Th.: Die Dynamik der Bodenpreise im Kanton Basel seit 1869, Basel 1932, S. 60 f.

[2]) Hummel errechnete den Bodenpreis für bebaute Parzellen nach der Formel: Bodenpreis =

$$\frac{\text{Kaufpreis d. Liegensch.} - (\text{Brandschatzung} + 10\,\% + \text{zusätzl. Baukosten})}{\text{Bodenfläche.}}$$

Tabelle 1:

Wohngebiete	Durchschnittlicher Bodenpreis					
	1869-78	1879-88	1889-98	1899-08	1909-18	1919-28
Geschäftsviertel	78.20	111.–	171.–	217.–	265.–	288.–
Wohlstandsviertel	15.33	18.–	33.81	43.13	55.45	52.77
Mittelstandsviertel	3.79	6.41	9.35	14.37	20.83	30.56
Arbeiterviertel	2.66	3.80	7.31	15.68	19.55	24.89

Am stärksten hat sich demnach die Preissteigerung in den Mittelstands- und Arbeitervierteln ausgewirkt, wo sich die Preise um das acht- und neunfache des Anfangspreises erhöht haben. Während des gleichen Zeitraumes haben sich die Preise in den Geschäfts- und Wohlstandsvierteln beinahe vervierfacht. Einzelbeispiele gehen weit über diese an und für sich schon hohen Zahlen hinaus. Besonders im Gundeldingerquartier nahm die Preissteigerung stärkste Formen an, nicht zuletzt durch das Wirken einer geschäftstüchtigen Terraingesellschaft. Ganz enorm war auch die Preissteigerung auf der Batterie (Bruderholz), wo sich nach einem Ausgangswert von Fr. 0,83 per m^2 im Jahre 1873 ein Schlußwert von Fr. 17.22 ergibt, was gleichbedeutend einer jährlichen Wertsteigerung von rund 41 % ist.

Im wesentlichen ist diese enorme Verteuerung des Bodens durch drei Momente bedingt:

1. Die rasche und intensive Entwicklung im Verhältnis zu einem eng umgrenzten Gebiet, dessen Bevölkerung sich im Verlauf von siebzig Jahren rund vervierfacht hat (vgl. 1. Kapitel, Abschnitt I), wobei die allgemeine Preissteigerung zum Teil verschärft wurde infolge der höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch vielstöckige Wohnhäuser.
2. Den verhältnismäßig großen und regen Anteil der Spekulation.
3. Die fiskalisch eingestellte Bodenpolitik der öffentlichen Hand, deren verhältnismäßig großer Anteil an unverbautem Gelände (rund 50 % des noch verfügbaren Grundes; vgl. 1. Kapitel, Abschnitt XII, öffentlicher und privater Grundbesitz, Tabelle 3) die allgemeine Bodenverteuerung unterstützt. Dabei ist allerdings von Bedeutung, daß gerade wegen der bereits angeführten räumlichen Beschränkung eine umfassende Bodenvorrats-

wirtschaft Bedingung ist und daß das städtische Vorbehaltsgelände nicht erst im Dringlichkeitsfalle erworben werden kann. Anderseits kann man sich allerdings fragen, wieweit die Erwerbung größerer Flächen wirklich nur aus vorsorglichen Rücksichten oder aber mit der Absicht, die Wertzuwachsgewinne selbst zu genießen, stattgefunden hat. In diesem Falle steht die preissteigernde Wirkung der öffentlichen Bodenpolitik außer Frage.

Als weiteres Kostenelement sind im Zusammenhange mit den Bodenpreisen die bereits besprochenen Kosten für die Freilegung und den Ausbau der Straße und die Kanalisationskosten zu erwähnen [3]).

Über das Wesen und die Höhe der Grundrente im Kanton Basel schreibt Hummel in seiner Abhandlung über die Bodenpreise [4]): „Solange der Boden ausschließlich der Urproduktion dient, verträgt er absolut nur eine geringe Steigerung. Als Bauland ausersehen, erfährt derselbe Boden durch seinen profitlüsternen Inhaber plötzlich eine unverhältnismäßig höhere Bewertung [5])." Ganz sicher stehen die hohen Bodenpreise im Erweiterungsgebiet der Stadt im Moment, wo diese Grundstücke aus dem Strudel der Spekulation auftauchen und zur Bebauung angekauft werden, in keinem Zusammenhang mehr mit den Preisen gewöhnlichen Ackerbodens. Die höhere Bewertung hat aber schon lange vorher eingesetzt, sobald eine Möglichkeit der Überführung von ländlichem in städtischen Boden wahrscheinlich wird [6]).

Hummel ermittelt die durchschnittliche Wertsteigerung aus

[3]) Vgl. hierüber die ausführlichen Abschnitte V und VI des 1. Kapitels (Straßenbau und Kanalisation).

[4]) Hummel: a. a. O., S. 27.

[5]) Industriegelände am Lysbüchel im Besitze des Allgemeinen Consumvereins erfuhr von 1895–1932 eine Wertsteigerung von Fr. 5.50 auf Fr. 41.– (17,5 % jährlich).

[6]) L. Pohle in Die Wohnungsfrage II, Berlin 1920, S. 43 f, sagt darüber: „Der hohe Bodenpreis an der Grenze des bebauten Stadtgebietes beruht auf einer Vorwegnahme, einer Diskontierung der Werte, die durch den künftigen Gang der baulichen Entwicklung der Stadt aller Voraussicht nach entstehen werden. In Städten, deren weiteres Wachstum ausgeschlossen ist, wäre diese Erscheinung also unmöglich."

den Gesamtwerten von 1869 und 1928 und errechnet für Baselstadt eine jährliche Zunahme von 11,72 %.

Eberstadt und v. Mangoldt[7]) vertreten die Meinung, daß die Wohnungsfrage eine Frage der Bodenpreise, d. h. der Grundrente sei. Darnach würden die hohen Bodenpreise die intensive Bebauung und die Wohnraumverdichtung erzwingen. Demgegenüber erklärt Spiethoff[8]) zweifellos richtiger, daß nicht die Bodenpreise die Hausform und damit den Grund der Bebauungsdichte bestimmen, sondern daß umgekehrt die Nutzungsmöglichkeiten, die ihrerseits von dem Vorhandensein und dem Ausmaß gesetzlicher Bestimmungen abhängen, für die Preisbildung maßgebend sind. Es kann sich also nicht darum handeln, bei der Untersuchung und Darstellung des Fragenkomplexes des Wohnungswesens die Bodenpreise als ursprünglich gegebene Größe einzusetzen, sondern es stellt sich vielmehr die Frage, ob in den überkommenen Nutzungspreisen der Wohnungen Anteile – beispielsweise die Verzinsung kapitalisierter Bodengewinne – enthalten sind, deren Fortfall die Miethöhe verringern würde.

Die Miete ist der Gegenposten für die dem Hauseigentümer und Wohnungsunternehmer erwachsenen Kosten (einschließlich Unternehmerlohn). Für die Ermittlung der Grundrente sind dabei verschiedene Kostenkategorien von Bedeutung, nämlich

1. Reine Zinskosten, wie Verzinsung der ursprünglichen Straßenkosten und der Baukosten (inkl. Handänderungs- und Finanzierungskosten).
2. Betriebskosten für Verwaltung (Lohn des Wohnungsunternehmers), Nutzung und Instandhaltung.
3. Risikoprämie für Ausfälle, Rückgänge und besondere Kosten (Hypothekenerneuerung, Bürgen usw.).
4. Amortisationskosten für die Reproduktion der unter 1. genannten Kapitalien.
5. Die Verzinsung des reinen Bodenpreises.

Übersteigt der Mietertrag eines Hausbesitzers die genannten Kosten, so ergibt dieser Überschuß den Reingewinn seiner Wohnungsunternehmung.

---

[7]) v. Mangoldt a. a. O. S. 207 f.

[8]) Spiethoff a. a. O. S. 33 ff.

Reingewinn und Kostenanteil für die Verzinsung des Bodenpreises ergeben zusammen die Grundrente, die also gleich ist dem Anteil der Miete, der auf die Verzinsung des für den Bodenerwerb aufgewendeten Kapitals entfällt und einem eventuellen Reingewinn.

Spiethoff unterscheidet innerhalb der Grundrente den Anteil dieses Wohnungsunternehmergewinnes von den Bodenzinskosten und bezeichnet ihn als Hausüberschuß. Es fragt sich nun, wie weit diese Unterscheidung gerechtfertigt ist. Rein rechnerisch ist sie zweifellos notwendig zur Ermittlung der durch den Rohmietertrag zu deckenden Kosten. Wenn aber solche Hausüberschüsse als Hausrenten spezifiziert werden, so hat dies eine starke Trübung des an und für sich klaren Grundrentenbegriffes zur Folge, ohne damit im Streit um die Frage all dieser für das praktische Beispiel nicht eindeutig geklärten Begriffe, wie Liegenschaftsrente, Hausrente, Lagerente usw., ein wesentliches oder begrifflich eindeutiges Resultat zu zeitigen [9]).

Es gibt zwei Wege zur zahlenmäßigen Ermittlung der Grundrente. Man kann, ausgehend vom Mietrohertrag, die Einnahmen nach den Grundsätzen der Ertragszurechnung so aufteilen, daß jedem der unter den fünf Kostenkategorien genannten Produktivmittel, gemäß dem Anteil am Zustandekommen des Ertrages, ein entsprechender Teil der Einnahmen zugerechnet wird. Das setzt aber genaue Kenntnis der genannten Kostenkategorien und ihrer Anteile und Zusammensetzung im Einzelnen voraus.

Die zweite Methode geht nicht vom Mietrohertrag aus, sondern wählt als Ausganspunkt der Berechnung den erzielten Liegenschaftspreis resp. das Verhältnis des ursprünglichen Bodenpreises zum gemeinen Wert der Liegenschaft und sucht auf indirektem Wege die Höhe der Grundrente festzustellen. Dieser indirekte Weg der Ermittlung scheint zunächst zu Bedenken Anlaß zu geben, denn das bekannte Verhältnis von Wert des bebauten Grundstückes und Bodenwert gibt nicht ohne weiteres Auskunft über das Verhältnis zwischen Miete und Grundrente, weil die

[9]) Vgl. Mildschuh, W.: Mietzinse und Bodenrente in Prag, Wien 1909. Wieser, F.: Theorie der städtischen Grundrente, München 1909. Cassel, G.: Theoretische Sozialökonomie, Leipzig 1923. Weber, H.: Über Bodenrente und Bodenspekulation, Leipzig 1904.

Miete außer der Verzinsung der Baukosten und des Bodenpreises auch noch die anderen genannten Unkostenanteile decken muß. Es sind also bei der Berechnung diese Kostenfaktoren zu berücksichtigen, da sonst der Grundrentenanteil im Verhältnis zum Rohmietertrag resp. zum gemeinen Wert als kapitalisiertem Ertrag viel zu hoch erscheint[10]).

Von den beiden Methoden der Grundrentenermittlung kommt in den weitaus meisten Fällen zwangsläufig die indirekte Form zur Anwendung, da die notwendigen Unterlagen für eine direkte Berechnung sehr selten erhältlich sind. Für die Untersuchung der Verhältnisse in Basel kann daher nur die zweite Methode angewendet werden[11]).

Trotz dieser mannigfaltigen Fehlerquellen, deren Ursache nicht im Berechnungsverfahren, sondern in der wenig gewissenhaften Anwendung liegt, hat sich die indirekte Methode bewährt und Spiethoff[12]) hat beispielsweise die Berechnungen der Grundrente in Kiel durch Wissing[13]) mittels des direkten Verfahrens nachprüfen lassen und wesentliche Übereinstimmung festgestellt.

[10]) Spiethoff setzt sich hierüber in seinem mehrfach zitierten Buch „Boden und Wohnung" u. a. mit P. Voigt auseinander und stellt Voigts Untersuchung „Grundrente und Wohnungsfrage" stark in Zweifel. Spiethoff schreibt S. 76: „Voigt setzt nicht den Anteil des Bodenwertes am Gesamtgrundstückswert gleich dem Anteil der Grundrente am Rohmietertrage. Er ist sich bewußt, daß Bewirtschaftungs- und andere Unkostenposten (von ihm Nebenabgaben genannt) vor dieser hundertteiligen Gleichstellung vom Mietertrage abgezogen werden müssen. Aber er erkundet diese Unkostenposten nicht und berechnet nicht die Grundrente, sondern schätzt sie einfach in ganz roher Weise in Bausch und Bogen usw."

[11]) Michel, Oskar: Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899–1924, Basler Dissertation, Bern 1927, ist in seiner Untersuchung über die Basler Verhältnisse zum gleichen Schluß bezüglich der Methode gekommen (S. 18). Er übersieht dabei aber in der praktischen Anwendung die Bedeutung der einzelnen Kostenkategorien und verneint beispielsweise die Berechtigung der reproduktiven Kostenanteile, damit setzt er sich dem gleichen Vorwurf aus, den Spiethoff (s. o.) mit Recht gegen P. Voigt u. a. erhoben hat, nämlich, daß Berechnungen ohne Berücksichtigung dieser Kostenanteile nur zu Bodenpreisverhältnissen, niemals aber zur Ermittlung der Grundrente führen.

[12]) Spiethoff: a. a. O. S. 41.

[13]) Wissing, Jürgen: Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel, Bonn und Leipzig 1929.

Für Basel hat Hummel[14]) an Hand von insgesamt 1179 Handänderungen im Gundeldingerquartier die Anteile der Grundrente nach der indirekten Methode errechnet und damit für ein typisches Wohnquartier die Höhe und Bewegung der Grundrente festgehalten. Seine Berechnungen decken sich mit dem oben behandelten indirekten Verfahren, insbesondere sind auch die Kostenanteile der Bebauung und der Reproduktion berücksichtigt. Die wesentliche Höhe dieser Nebenkosten bilden einen wichtigen Beleg und rechtfertigen die große Bedeutung, die Spiethoff ihrer Berücksichtigung beimißt. Aus Zweckmäßigkeitsgründen beschränkt sich die vorliegende Untersuchung auf die folgende auszugsweise Wiedergabe der errechneten Resultate (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2:

Jahr	Gesamtertragswert inkl. Bebauungs- + Reprod.-Kosten Fr.	Anteil des reinen Bodenwertes Fr.	Bodenpreis zur Bauzeit Fr.	Grundrente reiner Bodenertrag Fr.	Grundrente % Anteil am Gesamtertrag %
1911	49,66	48,17	30,98	17,19	34,4
1912	52,36	49,90	35,28	14,62	27,9
1913	40,22	49,95	19,27	20,95	52,1
1914	33,89	37,63	22,46	11,43	33,7
1915	23,87	47,81	29,27	—	—
1916	34,26	53,56	24,85	9,41	27,4
1917	31,96	48,51	34,32	—	—
1918	40,25	45,91	23,11	17,14	42,5
1919	62,22	49,42	26,11	23,31	37,4
1920	68,18	52,04	31,39	20,65	30,2
1921	70,07	52,21	32,77	19,44	27,7
1922	72,78	49,63	27,96	21,67	29,7
1923	80,18	53,36	33,03	20,33	25,3
1924	90,05	50,07	30,47	19,60	21,7
1925	88,70	46,83	23,51	23,32	26,2
1926	108,00	48,81	27,63	21,18	19,6
1927	93,17	44,58	33,99	10,59	11,3

berechnet auf den m^2 der bebauten Liegenschaften[15]) (Gundeldingerquartier).

[14]) Hummel: a. a. O. S. 27 und zugehörige im Staatsarchiv deponierte Berechnungstabellen.

[15]) Vgl. Hummel: a. a. O. S. 27 ff.

Bezüglich des praktischen Wertes einer Zusammenfassung aller Einzelerscheinungen kann man verschiedener Meinung sein, besonders wenn dadurch das Typische der Einzelerscheinung ausgeglichen wird und verschwindet. Bei einer so mannigfaltigen und von unzähligen Kleinigkeiten abhängigen Erscheinungsform wie der Grundrente, deren wesentlichstes Moment aber ihre Höhe ist, mag daher eine solche Durchschnittsbildung angängig, ja notwendig sein.

Bei näherer Betrachtung der errechneten Grundrentenwerte ist zunächst ihre relative Höhe auffällig. Im Gegensatz dazu steht das Fehlen eines Grundrentenanteils in den Jahren 1915 und 1917, was die durch die Abschnürung während des Weltkrieges hervorgerufene Krise im Miethausgewerbe deutlich veranschaulicht[16]). Die gegen Ende des Weltkrieges 1914/18 einsetzende allgemeine Wohnungsnot brachte hier sofort eine Änderung und hatte eine stark ansteigende Konjunktur zugunsten des Wohnungsunternehmers[17]) im Gefolge.

Die Berechnung der Grundrente und die Betrachtung der Umstände, die ihre Höhe bestimmen, zeigen deutlich, wie unbestimmt und schwankend die Grundlagen der Grundrenten sind und daß die Grundrente keinesfalls eine feste und zuverlässige Größe ist. Ganz abgesehen von den Schwankungen der Zeit, sind vor allem die Grundrentenunterschiede von Grundstück zu Grundstück, wenn sie zum Teil auch durch gleiche Ursachen begründet sind, äußerst mannigfaltig (Zinshöhe, Finanzierungs-, Hypothekenerneuerungs-, Instandhaltungskosten). Daneben bestehen Unterschiede, die sich dauernd auswirken, wie Ausnutzung der Baufläche, Möglichkeiten der Bauordnung, Wohnungsausstattung, hohe oder niedrige Löhne und Baukosten zur Bauzeit usw. Alle diese Merkmale, Unterschiede und Kostenanteile können nicht immer in gleicher Weise in der Miete zum Ertrag gebracht werden und erhöhen die großen Schwankungen.

Die größte Bedeutung kommt aber der jeweiligen Kapitalisierung der Grundrente oder der Grundrentenerwartung bei Hand-

---

[16]) Das Postulat des Dr. Holzach im Großen Rat von Baselstadt verlangte Regierungshilfe für die notleidenden Liegenschaftsbesitzer (1917).

[17]) Vgl. Wenger, Rudolf: Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz. Basler Dissertation, Lachen 1931, S. 18 f.

änderungen zu[18]), wodurch die Wohnliegenschaften resp. ihre Mieten durch kapitalisierte und vorweggenommene Bodengewinne belastet werden.

Steiner[19]) erwähnt hier als einzige Einwirkungsmöglichkeit für die Verminderung der generellen Belastung der Mieten eine allgemeine Erhöhung des Hypothekarzinsfußes. Dadurch werden wohl die Mieten um den Kapitalzinsaufschlag verteuert, aber diese höheren Renten können wegen der erhöhten Zinssätze nicht durch höhere Verkaufspreise für die Zukunft vorweggenommen werden. Das Recht des Hausbesitzers auf den Konsum der erhöhten Grundrente wird dadurch nicht verhindert, wohl aber die Möglichkeit beeinträchtigt, unverdiente Gewinne, die sich durch zufällige Geldmarktverhältnisse machen lassen, zu kapitalisieren.

Damit kommen wir zurück auf die eingangs behandelte Frage des Einflusses der Grundrente auf die Miethöhe resp. die Bedeutung der Grundrente für den vom Mieter bewohnten Raum. Spiethoff[20]) hat bezüglich der möglichen Wohnraumvermehrung bei Wegfall der Grundrente entsprechend ihrer Höhe folgende allgemeine Zahlen ermittelt:

Tabelle 3:

Höhe der Grundrente %	Zimmerzahl	Erhöhte Zimmerzahl bei Wegfall der Grundrente
50	1	2
	2	4
33 1/3	2	3
	3	4 1/2
25	3	4
20	4	5
15	6	7

Daraus ist ohne weiteres der Einfluß der Grundrente im Sinne einer Wohnraumverknappung ersichtlich und es läßt sich für

[18]) Vgl. Steiner, a. a. O.

[19]) a. a. O. S. 78 f.

[20]) a. a. O. S. 73 f.

Basel im Gegensatz zu den untersuchten deutschen Städten [21]) der Schluß ziehen, daß die Wohnungsgröße durch die Höhe der Bodenpreise wesentlich beeinflußt ist. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, daß die Vermehrung der Zimmerzahl in obigem Sinne im Endeffekt wiederum zu einer Verteuerung der Mieten führen würde und zwar infolge der allgemeinen Verminderung des Wohnraumangebotes.

II. Abschnitt

Mieten

Als Letztes ergibt sich im Fragenkomplex der Wohnungsverhältnisse die Frage nach den Mietpreisen. Sie bilden das Schlußglied der Fragenreihe und leiten zugleich über zum Wohnungsinhaber, dessen Wohl in gesundheitlicher und finanzieller Beziehung davon abhängt, wieweit sein Einkommen ausreicht zur angemessenen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Die Mieten sind Preise, die sich unter dem mehr oder minder starken Einflusse aller im Verlaufe der vorliegenden Untersuchung dargestellten Faktoren bilden. Grundlage ist die billigste Wohnung, die im Mietpreise ungefähr den Erzeugungskosten entspricht. Alle höheren Mieten entsprechen irgendwelchen höheren Sachleistungen, sei es für bessere bauliche Ausstattung oder für eine in einer oder mehreren Beziehungen bevorzugte Lage der Wohnung im Bereiche der Stadt. Nach verschiedenen Bedürfnissen und den ihnen entsprechenden Sachleistungen reihen sich die Mietpreise in vielen größeren und kleineren Abständen aneinander. Der Mieter bewertet sein Wohnbedürfnis und die befriedigende Wohnung nicht nur nach ihren Eigenschaften, sondern auch nach seiner eigenen Geldwertschätzung. Deshalb stufen sich die Mietpreise auch nach dem Einkommen ab, d. h. Wohnungen mit bestimmten Eigenschaften entsprechen bestimmten Einkommens-

[21]) Spiethoff hat beispielsweise für Köln festgestellt, daß der Fortfall der Grundrente in Arbeiterwohngebieten nur für die Bewohner von Sechszimmerwohnungen eine Wohnungsvergrößerung bringen würde. Für die am dringendsten einer Vergrößerung bedürftigen Wohnungen von 2 und 3 Zimmern ist nur bei Grundrenten von 25 % und mehr durch deren Fortfall entscheidend zu helfen.

klassen. Es scheint daher angebracht, die Mietpreise in diesem Zusammenhange mit anderen Preisen zu vergleichen. Angesichts der Mannigfaltigkeit dieser genannten Größen ist es allerdings notwendig, sich dabei auf die teilweise Darstellung mittels Indices zu beschränken.

Da mittels Tabelle 4 nur die Bewegung der einzelnen Erscheinungsformen aufgezeigt werden soll, sind die absoluten Zahlen ohne Bedeutung und auch für die Mieten vorläufig weggelassen, dagegen sind zur Erklärung der einzelnen Reihen zunächst einige allgemeine Ergänzungen hinzuzufügen. Vorherrschend ist bei allen aufgeführten Werten der mehr oder minder starke Anstieg, der als allgemeine Erscheinung zunächst den Weltkrieg 1914/18 mit all seinen folgenschweren Einwirkungen als Ursache hat.

Tabelle 4: **Jahresindexziffern**

Jahr	1915=100	1913=100		1911/1913=100		
	Baukosten [1]	Löhne gelernt. Arb. aller Branchen	Baugewerbe [2]	Nahrungsmittel	Mieten	Große Basler [3] Indexziffer
1913	—	100	100	100	103	100
1914	—	101	101	106	105	104
1915	100	104	107	117	104	113
1916	110	113	119	133	105	126
1917	140	125	132	164	109	154
1918	230	166	173	207	113	201
1919	250	209	217	221	121	222
1920	260	242	248	218	136	218
1921	240	250	252	201	153	200
1922	200	223	228	160	160	165
1923	180	212	220	157	163	163
1924	180	—	—	166	170	169
1925	180	—	—	161	180	167
1926	180	—	—	154	187	163
1927	170	—	—	152	193	161
1928	170	228	241	152	198	162

[1]) Vgl. Vierteljahresbericht des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, 1919, Beilage zu Nr. 4.

[2]) Vgl. Statistisches Jahrbuch der Schweiz: Arbeitslöhne 1913 und seit 1918, die Jahre 1914/18 sind nach kantonalen Durchschnitten ergänzt.

[3]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt 1935: Die große Basler Indexziffer enthält Jahresindexziffern für Nahrungsmittel, Bekleidung, Bedarfsartikel und Wohnungsmiete.

Bereits vor Ausbruch des Krieges war auf dem Wohnungsmarkte eine Stockung aufgetreten, hervorgerufen durch eine Verteuerung der Hypothekargelder (vgl. 3. Kapitel, Abschnitt III, der Hypothekenzinsfuß) und durch eine relative Sättigung des Wohnungsmarktes als Folge der ausklingenden Baukonjunktur der Jahrhundertwende. Im Jahre 1900 hatte die Bevölkerungszunahme auf die fünfjährige Periode berechnet 24 % betragen, wovon ⅔ auf den Wanderungsgewinn entfielen.. Demgegenüber betrug die totale Zunahme der Jahre 1905/1910 nur noch rund 10 %, und der Wanderungsgewinn war, verglichen mit dem Jahr 1900, absolut um ¾ zurückgegangen. Daraus resultierte eine allgemeine Unlust und ständig zunehmende Depression im Bauwesen[1]). Die Wohnungsproduktion sank, auf den schweizerischen Durchschnitt des Jahres 1911 berechnet, im Jahre 1912 um 10 %, 1913 um 50 % und 1914 um 68 %.

Der Ausbruch des Krieges 1914/18 glich den Tiefstand in der Bautätigkeit aus und brachte eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Vorübergehend sanken die Mietpreise und erreichten 1915/16 ihren tiefsten Stand. Als Ergänzung von Tabelle 4 und zum bisher Gesagten zeigt Tabelle 5 die wichtigsten Daten über die Wohnungsproduktion und die Leerwohnungsziffer, sowie drei

Tabelle 5:

Jahr	Neuerstellte Wohnungen		Basler Leerwohgs.-ziffer	Basler Mietpreisindex für Wohnungen mit		
	Durchschnitt Schweiz	Basel Anzahl		3 Zimmer	3 + Mans.	4 Zimmer
1912	1910/13 = 100	834	1,4	100	100	100
1913	62,3	778	1,3	101,1	100,4	105,8
1914	39,9	442	2,1	100,7	98,7	110,9
1915	26,6	319	3.3	100,5	99,4	102,0
1916	20.2	158	2,8	99,3	98,5	104,7
1917	16,3	120	2,2	100,2	100,7	105,5
1918	14,9	52	0,5	102,2	102,5	110,2
1919	21,4	62	0,2	117,5	123,6	124,7
1920	35,5	298	0,6	132,1	138,9	140,1
1921	48,8	500	0,5	148,6	156,2	157,6

[1]) Vgl. Tabelle 5.

spezifizierte Indices für Drei- und Vierzimmerwohnungen. Trotzdem nun 1916 erneut ein starkes Anziehen der Mietpreise einsetzte, ging die Wohnungsproduktion weiter zurück, und die Leerwohnungsziffer sank bis auf 0,2 %. Die Folge war beginnende Wohnungsnot, die nach dem Ende des Weltkrieges (1918) schärfste Formen annahm. Diese ganze ungewöhnliche Erscheinung, daß trotz beginnender wirtschaftlicher Wiederbelebung und raschem Anziehen der Mietpreise die private Initiative auf dem Baumarkt weiterhin erlahmte, ist zum großen Teil eine Folge der durch den Weltkrieg geschaffenen Ausnahmeverhältnisse.

Die Bedeutung dieser Abnahme der privaten Bautätigkeit kommt erst ganz zum Ausdruck, wenn man die Beteiligung der Gemeinden an der Gesamtproduktion in Betracht zieht. Die folgenden Zahlen veranschaulichen den prozentualen Anteil der öffentlichen Hand an den neuerstellten Wohnungen der Jahre 1918 bis 1922 und zwar im gesamtschweizerischen Durchschnitt und für Basel[2]).

Tabelle 6:

Kommunaler Wohnungsbau

Prozentualer Anteil der Gemeinden an den neuerstellten Wohnungen		
Jahr	Durchschnitt Schweiz	Basel
1918	25 %	—
1919	40 %	—
1920	20 %	-
1921	3 %	19 %
1922	1 %	—

Im Gegensatz zu andern Schweizerstädten hat in Basel der kommunale Wohnungsbau nie große Bedeutung erlangt und die weit über dem schweizerischen Durchschnitt stehende Zahl des Jahres 1921 ist ein reines Zufallsprodukt. Wenger[3]) hat für die Städte der deutschen Schweiz den Anteil der kommunalen Mietwohnungen am Gesamtbestand im Jahr 1930 berechnet und dabei für Basel

[2]) Vgl. 3. Kapitel, Abschnitt I, ferner Hummel: a. a. O. S. 87, Ruf: a. a. O. S. 84, Wenger: a. a. O. S. 65.

[3]) a. a. O. S. 70.

den kleinsten Prozentsatz, nämlich nur 0,4 %, gefunden, gegenüber Zürich mit 3,5 %, Bern 3,1 %, Aarau 3 %, Solothurn 2,8 % usw.

Als wichtigster Grund für die anhaltende Stockung ist zunächst die allgemeine Verteuerung des Wohnungsbaues zu erwähnen (siehe Tabelle 4). Baukosten und Löhne im Baugewerbe waren gegenüber den Vorkriegsverhältnissen um rund 150 % gestiegen. Wenn auch zweifellos im Momente der Wohnungsnot die Höhe der Mieten für den Erfolg des Wohnungsunternehmers nicht von ausschlaggebender Bedeutung ist, so mußte er doch befürchten, daß die zukünftige Rentabilität durch die Konkurrenz von späterhin mit normalen Kosten erstellten Neubauten in Frage gestellt sei. Ein Blick auf die weitere Entwicklung der Mietpreise zeigt zwar, daß diese Befürchtung nicht voll gerechtfertigt war, wobei allerdings nicht außer Acht gelassen werden darf, daß sich auch der steigende Wohnkomfort entsprechend preiserhöhend ausgewirkt hat.

Nachdem anhand der Tabellen 4 und 5 die Verhältnisse der Preise allgemein und die besonderen Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungsmarkt aufgezeigt worden sind, soll im folgenden die absolute Höhe der Mietpreise, gegliedert nach Bauperiode, Wohngegend, Stockwerklage, Wohnungsgröße und -ausstattung dargestellt werden [4]). Um zunächst eine Übersicht über die Entwicklung der Mietpreise seit Ende des letzten Jahrhunderts zu geben, seien im folgenden die durchschnittlichen Mietpreise aller Wohnungen, gestaffelt nach Zimmerzahl, für die Jahre 1889, 1910, 1920 und 1930 gegeben:

Tabelle 7: **Mietpreise aller Wohnungen**

Zimmerzahl	in den Jahren			
	1889	1910	1920	1930
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	190	213	303	519
2	278	338	491	751
3	381	523	765	1 126
4	522	817	1 212	1 607
5	670	1 207	1 808	2 375
6 und mehr	1 032	2 120	3 000	4 341

[4]) Im folgenden sind die zahlenmäßigen Angaben der Mietpreisstatistik des Statistischen Jahrbuches des Kantons Baselstadt und den Mitteilungen des Statistischen Amtes Heft 38 (1921) entnommen.

Seit jeher zeichneten sich auch die beiden links und rechts des Rheins gelegenen Stadtteile, Groß- und Kleinbasel, durch eine unterschiedliche Preisgestaltung aus, indem das auf dem rechten Rheinufer gelegene Kleinbasel, in der Volksmeinung als schlechtere Wohnlage, dauernd benachteiligt blieb. Obgleich in Kleinbasel schon vor der Jahrhundertwende durch Überbauung des Wettsteinquartiers ein eigentliches Villenquartier geschaffen worden war, blieb dies auf den Kleinbasler Durchschnitt ohne wesentlichen Einfluß. Diese Erscheinung ist allerdings unter Berücksichtigung der völlig verschiedenen Struktur des Bestandes nicht als absolut zu werten. Auf Kleinbasel entfällt rund ein Drittel aller Wohnungen (vgl. 4. Kapitel). Während der Anteil an Kleinwohnungen rund 40 % ausmacht, entfallen auf Kleinbasel nur 20 % resp. 15 % der mittleren und Großwohnungen. Aber auch unter Berücksichtigung dieser andern Struktur des Bestandes besteht im einzelnen wie im gesamten ein Unterschied.

Die folgende Tabelle 8 zeigt die Steigerung der Jahresdurchschnittspreise für reine Mietwohnungen von 1920–1930, gegliedert nach Zimmerzahl und Stadtteil.

Tabelle 8:

Zahl der Zimmer	Jahresdurchschnittspreise für reine Mietwohnungen in Franken					
	Großbasel		Kleinbasel		Stadt Basel	
	1920	1930	1920	1930	1920	1930
2	500	780	481	715	491	752
3	804	1172	692	1038	765	1127
4	1297	1731	1025	1368	1212	1628
5	1876	2485	1507	1987	1808	2374
6	2460	3110	1941	2514	2390	3022

Diese Jahresdurchschnittspreise der reinen Mietwohnungen nach Stockwerklagen und Zimmerzahl gegliedert ergeben für das Stadtgebiet im Jahre 1930 folgendes Bild:

Tabelle 9:

Zahl der Zimmer	Lage der Mietwohnung			
	Erdgeschoß Fr.	1. Stockwerk Fr.	2. Stockwerk Fr.	3. Stockwerk Fr.
2	763	768	746	738
3	1097	1203	1153	1073
4	1644	1726	1658	1995
5	2342	2365	2285	2258
6	3155	3021	3120	3480

Von besonderem Einfluß auf die Höhe des Mietpreises ist die Bauperiode, d. h. das Alter der Wohnung. Das Statistische Jahrbuch des Kantons Baselstadt unterscheidet hier nach drei Bauperioden, nämlich alte vor 1920 erstellte Wohnungen, mittlere bis 1930 erstellte Wohnungen, neue nach 1930 erstellte Wohnungen.

Nach der Bauperiode gegliedert ergeben sich im III. Quartal 1934 für reine Mietwohnungen (ohne Mansardenzubehör) folgende Durchschnittspreise pro Vierteljahr:

Tabelle 10:

Bauperiode	Durchschnittliche Quartalsmiete für Wohnungen			
	mit 2	3	4	5 Zimmern
Von 1920	167	237	300	381
1920—1930	212	291	381	528
Nach 1930	247	338	428	601
Alle Wohnungen	184	257	322	448

Die Differnz zwischen den Mietpreisen alter und neuer Wohnungen ist also sehr erheblich, im Durchschnitt aller Wohnungen rund 48 %. Diese Höherschätzung neuer Wohnungen ist aber eine durchaus natürliche Erscheinung, vor allem auch, weil ja die neuen Wohnungen allgemein über den neuesten Komfort verfügen. Ferner ist von ausschlaggebender Bedeutung, daß sich die allgemeine Steigerung der Baukosten naturgemäß am stärksten bei den neuen Wohnungen ausgewirkt hat.

Sehr erheblich sind endlich auch die Unterschiede zwischen den Preisen für Wohnungen mit oder ohne Bad.

Tabelle 11:

Zimmerzahl	Durchschnittliche Jahresmieten für Wohnungen		
	ohne Bad	mit Bad	alle Wohnungen
1	478	797	501
2	699	1033	749
3	963	1362	1125
4	1230	1865	1624
5	1457	2572	2381
6	1771	3330	3030

Neben den Mietpreisen als solchen hat der Mieter in Basel zu bezahlen: Gas, Elektrizität, Heizung, Beitrag an die Pauschalbeleuchtung des Treppenhauses, Reparaturen, die nicht mehr als ½ % der Jahresmiete ausmachen und endlich beim Wegzug einen Beitrag in Höhe von 7 % des Jahresmietpreises an die Instandstellungskosten der Wohnung. Alle übrigen Kosten, z. B. Wasserzins, Straßenbeleuchtung und Straßenreinigung, Kehrichtabfuhr usw. sind im Mietpreis inbegriffen und fallen zu Lasten des Vermieters.

Schlußbetrachtung

In Anbetracht der Vielheit der besprochenen Einzelerscheinungen, deren Auftreten oder Zusammenwirken maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung der Basler Boden- und Wohnverhältnisse genommen hat, mag es angebracht sein, abschließend die große Linie in der Entstehung und Entwicklung dieser Verhältnisse festzuhalten. Von den Bodenreformern ist die Wohnungsfrage allgemein als eine Bodenfrage bezeichnet worden, und diese Bezeichnung ist, unter gebührender Berücksichtigung der anderen maßgebenden Faktoren, auch für die Entwicklung der Basler Verhältnisse bis zum Ausbruch des Weltkrieges 1914/18 anzuwenden. In diesem Sinne hatte die maßgebliche Entwicklungsrichtung der Basler Boden- und Wohnverhältnisse, mit Ausnahme der Kleinhausfrage, zunächst ihre mehr oder minder feste Bahn gefunden. In der Folge stand jedoch die Entwicklung der Kriegs- und Nachkriegsjahre auch im Einklang mit Adolf Webers Behauptung, die Wohnungsfrage sei eine Baukostenfrage geworden [1]), ohne daß aber in Basel die Bodenfrage, d. h. die ständig steiler ansteigende Bodenpreiskurve in ihrer Bedeutung zurückgetreten wäre.

Bei zusammenfassender Betrachtung der Faktoren, die am Entstehen der heutigen Verhältnisse maßgeblichen Anteil genommen haben, ist zunächst die Bevölkerungszahl bzw. ihre mehr oder weniger starke Zunahme von Bedeutung. Eberstadt [2]) bestreitet zwar die ursächliche Mitwirkung der Bevölkerungszunahme und des Anwachsens der Städte am Zustandekommen von unbefriedigenden Wohnverhältnissen und ist der Meinung, daß gerade diese Momente eine Voraussetzung für eine gute Entwicklung bilden und daß das steigende Einkommen und die gewaltig gesteigerten Summen, die für Miete und Bebauung des Bodens verwendet werden, Gewähr bieten für eine günstige Gestaltung des Wohnungswesens. Dem ist entgegenzuhalten, daß, wie jede Kon-

[1]) Weber, Adolf: Boden und Wohnung, Leipzig 1908.

[2]) Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, S. 3 ff.

junktur, auch die Bevölkerungszunahme überraschend einsetzen kann und daß, im Verein und angespannt durch die Ausdehnung und Steigerung der übrigen Wirtschaftssphäre, das Ausmaß und die Bedeutung der einzelnen Faktoren unterschätzt werden. Vor allem darf man nicht übersehen, daß der erwähnte Geldzustrom in Einkommen und Baukapitalien nicht primär vorhanden ist, sondern erst mit dem allgemeinen Aufschwung in Erscheinung tritt und sich somit erst nachträglich, d. h. zu spät in wirksamem Ausmaße geltend machen kann. Zu spät insofern, als das sprunghaft angestiegene Wohnungsbedürfnis sofort befriedigt werden muß, also bevor sich die günstigen Einflüsse und Möglichkeiten des steigenden Einkommens auswirken können.

In Basel zeichnete sich besonders das Jahrzehnt vor der Jahrhundertwende durch eine stürmische Bevölkerungsverdichtung aus. Die Bewohnerzahl ist allein in diesen zehn Jahren um 45 % angestiegen, während sie sich in den fünfundzwanzig Jahren von 1875 bis 1900, verdoppelt hat. Als weiteres hervorstechendes Merkmal der Bevölkerungsbewegung ist die verhältnismäßig große Wanderungsintensität – die gewanderte Masse ist in je fünf Jahren der Gesamtbevölkerungszahl gleichgekommen – zu kennzeichnen. Ferner waren zahlreiche Voraussetzungen gegeben, die unter dem Einfluß der sprunghaften Bevölkerungsvermehrung eine intensive Bebauung begünstigt hätten, nämlich: das knapp bemessene, durch politische Grenzen und künstliche Hindernisse eingeschränkte Hoheits- und Erweiterungsgebiet der Stadt, die großen landwirtschaftlichen Einheiten, die liberalistische Auffassung in der Baugesetzgebung und in ihrer Anwendung, das Fehlen eines allgemeinen Bebauungsplanes (bis 1918), die ständig ansteigenden Bodenpreise, die Auswirkungen der Bodenspekulation und endlich die verhältnismäßig spät einsetzende Bodenpolitik der öffentlichen Hand, die erst im Jahre 1895 begann, eine eigentliche staatliche Bauland- und Vorbehaltsreserve anzulegen, in ihrer Handhabung aber die preissteigernden Tendenzen vermehrte.

Trotz der Summierung dieser ungünstigen Voraussetzungen hat in Basel, im Gegensatz zu vielen deutschen Städten[3]), die

[3]) Vgl. Spiethoff: a. a. O. S. 27 ff.: ... Rund 50 % der Kölner Bevölkerung wohnen in Häusern, die echte Mietkasernen sind oder dieser Hausform in der Baublockwirkung entsprechen.

intensive Bebauung nicht Platz gegriffen und die Mietkaserne [4]) hat als Haustyp keinen Eingang und keine Anwendung gefunden.

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Entwicklung bis zum Jahre 1890 ist die Untersuchung der Basler Wohnverhältnisse, die Bücher [5]) zu Beginn des Jahres 1889 im Auftrage des Regierungsrates der Stadt Basel durchgeführt hat. Diese „Enquête" hatte zur Aufdeckung mannigfaltiger Übelstände geführt. Wenn auch Bücher davor warnt, die tatsächlichen Mißstände zu übertreiben und zu verallgemeinern und dabei betont, daß bei einer Untersuchung, die zum vornherein auf die Aufdeckung solcher Mißstände gerichtet sei, naturgemäß die Würdigung der guten Seiten zu kurz komme [6]), so können wir doch anhand dieser Untersuchungsergebnisse feststellen, daß hauptsächlich in der Innerstadt teilweise unbefriedigende und bedenkliche Verhältnisse bestanden. Dies ist für die vorliegende Untersuchung umso bedeutsamer, als in den neuen Stadterweiterungsgebieten relativ gute und sehr gute Verhältnisse vorlagen, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß die Bezeichnung „gut" dem Standpunkt der achtziger Jahre entspricht. Ein Großteil der in der Altstadt festgestellten Mißstände wurde im Verlaufe der in den Jahren 1891–1914 durchgeführten Innerstadtkorrektionen endgültig beseitigt (vgl. S. 71). Auf alle Fälle hatten die Ergebnisse der Bücher'schen Untersuchungen maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung des neuen Hochbautengesetzes vom Jahre 1895, das in der Folge Gewähr für eine gesunde Entwicklung bot.

Im Verein mit dem Hochbautengesetz von 1895, das in revidierter Form heute noch in Kraft ist, machte sich in der Folge auch der steigende Wohlstand der Bevölkerung geltend, was sich einerseits durch das steigende Einkommen auf die Wohnungsgröße und -ausstattung und anderseits durch den Kapitalreichtum auf die Gestaltung des Haustyps günstig auswirkte. In diesem Zusammenhange spielen naturgemäß das Vorhandensein und die Einflüsse der Spekulation eine bedeutende Rolle, indem ihre Mitwirkung bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses i.d.R. lediglich zu hypothekarischer Belastung führt, währenddem sich

[4]) Vgl. Vorbemerkung und Anhang (Bonner Wortgebrauch).

[5]) Bücher, Karl: Die Wohnungs-Enquête in der Stadt Basel vom 1.–19. Februar 1889, Basel 1891.

[6]) Bücher: a a. O. S. 339.

durch die Eigenkapitalanlage der Mehrwert des städtischen Bodens in Eigentum des Hausbesitzers verwandelt [7]).

Die Bauordnung mit ihrem Zuschnitt auf das Stockwerkmiethaus und die im gleichen Sinne wirkenden Einflüsse der gewerbsmäßigen Spekulation [8]) führten in den Jahren 1890–1910 zu einer Vernachlässigung und Benachteiligung des Kleinhaustyps, dessen Bedeutung als gesunde und billige Arbeiterwohnung erst verhältnismäßig spät, in den Kriegsjahren 1914/18 und in den Nachkriegsjahren voll zur Geltung kam [9]).

Die ausführliche Darstellung der Wohnverhältnisse hat gezeigt, daß sich die Entwicklung seit den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts befriedigend gestaltet hat und daß trotz ungünstiger Voraussetzungen im Prinzip weder Mietkaserne noch übermäßige Stockwerkhäufung Eingang gefunden haben. In den vierzig Jahren von 1880 bis 1920 hat sich beispielsweise die mittlere Geschoßzahl der Wohnhäuser nur um eins vermehrt, obwohl sich das Stockwerkmiethaus offensichtlich als Haustyp der breiten Masse entwickelte. Die dreigeschossige Hausform steht heute wie im Jahre 1880 mit rund 40 % der Gesamtzahl aller Häuser an erster Stelle und der viergeschossige Haustyp mit rund einem Drittel aller Häuser zeigt weiterhin die allgemeine Mittellinie mit drei und vier Geschossen. Wenn sich Eberstadt [10]) ausdrücklich gegen die Anwendung der Bauordnung ausgesprochen und sie als sachlich wirkungslose Einzelmaßnahme dargestellt hat, so finden wir bei der Betrachtung der Entwicklung in Basel im Gegensatz zu dieser Behauptung die Meinung Spiethoffs bestätigt, nach welcher für eine gute Lösung des gesamten Boden- und Wohnungswesens die Bauordnung, sinngemäß ergänzt durch die kommunale Bodenpolitik, unbedingtes Erfordernis ist.

Als besondere Eigentümlichkeit in der Basler Entwicklung ist hervorzuheben, daß sich trotz des Fehlens eines allgemeinen Bebauungsplanes bis zum Jahre 1918 keine erheblichen Auswüchse in der Hausform gezeigt haben. Allerdings ist dieses Fehlen eines

[7]) Eberstadt, Rudolf: Städtische Bodenfragen, Berlin 1894, S. 78 f.

[8]) Vgl. Hummel: a. a. O. S. 10 ff.

[9]) Vgl. Bernoulli, Hans: Die Tätigkeit der Basler Baugesellschaft im Rahmen des Basler Wohnungsbaues, in Schweizer Bauzeitung, 5. Mai 1917, S. 197. Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920, S. 76.

[10]) a. a. O.: Handbuch S. 11, 326 und 347.

Bebauungsplanes für die heutigen ungünstigen Verhältnisse in der Wohnviertelaufteilung wesentlich verantwortlich zu machen. Die Trennung in Geschäfts-, Wohn- und Industrieviertel läßt allenthalben zu wünschen übrig, und es hat sich in Anbetracht des beschränkten Erweiterungsgebietes die Unmöglichkeit gezeigt, Industrien an den Stadtrand umzusiedeln, weil die dafür ausersehenen Gebiete in der Zwischenzeit bereits mit Wohnbauten belegt worden sind.

Im Gegensatz zu den Feststellungen Büchers im Jahre 1889 kann abschließend gesagt werden, daß die Entwicklung der Boden- und Wohnverhältnisse allgemein einen günstigen Verlauf genommen hat und daß die seinerzeit festgestellten Schäden heute größtenteils ausgemerzt sind. Das verhältnismäßig lange Festhalten am zwei- und dreigeschossigen Haustyp und das Fehlen der intensiven Bebauungsformen haben Basel den gesunden Charakter der Mittelstadt lange erhalten und eine allgemein als gut zu bezeichnende Gestaltung der Wohnverhältnisse gezeitigt.

Anhang

Bonner Wortgebrauch

Stadterweiterung: Die Gesamtheit der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Mittel, die der Umwandlung von Rohland in baureifes Land dienen.

Bebauungsplan: Eine auf lange Zeit vorausschauende Straßenplanung, unter Umständen mit einer Gliederung in Zweckviertel und Bebauungszonen.

Bodenaufteilung: Aufteilung von Rohland in Baublöcke und Baustellen.

Zusammenlegung: Vereinigung einer Vielheit ungünstig gelagerter Grundstücke verschiedener Eigentümer zu einer Einheit und deren Neugliederung und Neuaufteilung unter die alten Eigentümer unter dem Gesichtspunkt, zweckmäßig geschnittenes Bauland zu erhalten, wobei die Neuverteilung nach dem Werte des eingebrachten Anteiles erfolgt.

Umlegung: Austausch kleinerer Grundstücksteile zwischen verschiedenen Eigentümern, um unzweckmäßig geschnittene Grundstücke in anbaugeeignete Baustellen zu verwandeln.

Baublock: Straßenumgrenztes Bauland oder Häusergebiet.

Baustelle: Das für ein Einzelhaus vorgesehene Bauland (Parzelle).

Bauordnung: Polizeiverordnung über das materielle und formelle Baurecht. Wirtschaftlich entscheidend sind die Beschränkungen der Baufreiheit des Grundeigentümers.

Fluchtlinienplan: Feststellung der Grenzlinie (Baulinie) zwischen Straße und Bauland. Die *hintere Fluchtlinie* bestimmt die Tiefe, bis zu der ein Straßenzug und Baublock bebaut werden darf.

Offene Bauweise: Jedes Haus steht nach allen vier Seiten frei.

Halboffene Bauweise: Mehrere Häuser sind zu einer Gruppe reihenweise aneinander gebaut.

Geschlossene Bauweise: Die Häuser eines ganzen Baublocks sind ohne Zwischenräume reihenweise aneinander gebaut (Reihenbau).

Kleinhaus: Haus mit nicht mehr als zwei bewohnten Stockwerken, von nicht mehr als je vier Zimmern.

Großhaus: Häuser, die den Umfang des Kleinhauses übersteigen.

Einfamilienhaus: Haus, das in der Grundrißgestaltung für *eine* Familie geplant ist.

Zweifamilienhaus: Eine Gruppe von zwei aneinander gebauten Familienhäusern (Eberstadt). Nach Basler Sprachgebrauch ist ein Zweifamilienhaus ein einzelnes Haus mit zwei Wohnungen, wobei es sich um ein Mietfamilienhaus oder um ein kleines Mietstockwerkhaus handeln kann.

Mietfamilienhaus: Entartetes Familienhaus, das aus nicht abgeschlossenen Wohnungen mit zusammenhanglosen Zimmern besteht.

Mietstockwerkhaus: Haus mit abgeschlossenen Wohnungen zusammenhängender Zimmer.

Mietkaserne: Mietstockwerkhaus von wenigstens vier Stockwerken mit vierseitiger Hofumbauung.

Eigenhaus: Vom Eigentümer allein bewohntes Haus.

Mitbenutztes Haus: Der Eigentümer wohnt in seinem Hause, vermietet aber auch Teile desselben.

Erwerbshaus: Das ganze Haus ist vermietet.

Bodenunternehmer: Er verwandelt berufsmäßig Rohland in baureife Baustellen.

Bauunternehmer: Er baut berufsmäßig auf eigene Gefahr Wohnhäuser, um sie zu verkaufen.

Wohnungsunternehmer: Er hat berufsmäßig Hausbesitz, um Wohnungen zu vermieten.

Stadterneuerung: Abbruch alter Stadtteile und Aufbau bei neuer Baublock- und Baustellengliederung (Sanierung).

Citybildung: Umwandlung (meistens des Stadtinnern) aus einem Wohn- in ein Geschäftsgebiet.

Curriculum vitae

Ich, Hubert Ernst Salathin, wurde am 12. Januar 1911 als ältester Sohn des Kaufmannes und Basler Bürgers Hubert Ernst Salathin und der Emma geb. Dieffenbach in Basel geboren. Nach Schuleintritt im Frühling 1917 und Absolvierung der Primarschule, der Unteren und der Oberen Realschule (Handelsabteilung) in Basel bestand ich im Frühjahr 1929 die Diplomprüfung der Kantonalen Handelsschule und im Frühjahr 1930 die Maturitätsprüfung.

Im Herbst 1930 erfolgte meine Immatrikulation an der Universität Basel zum Studium der Staats- und Rechtswissenschaften. Während meines Studiums war ich auch als Kaufmann praktisch tätig, insbesondere arbeitete ich drei Jahre bei der Basler Versicherungsgesellschaft gegen Feuerschaden in Basel und später als Wirtschaftsberater für verschiedene in- und ausländische Handels- und Industriefirmen.

An der Universität Basel hörte ich Vorlesungen der Herren Professoren Bauer, Brogle, Furlan, Götzinger, Gysin, Mangold, Ritschl, Ruck, Salin, Simonius, Vöchting, Wackernagel und Wieland. Ferner besuchte ich die Seminare der Herren Professoren Brogle, Götzinger, Mangold, Ritschl, Ruck, Salin und Wieland. Die vorliegende Arbeit ist unter der Leitung von Herrn Professor Dr. Hans Ritschl entstanden.